

Contestacion demanda declarativo verbal 11001400301720210073100

Nelson Rojas Molina <abogo24@gmail.com>

Lun 7/03/2022 9:18 AM

Para: Juzgado 17 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

INFORME CONTABLE PEERITAJE - COMPLETO (1).pdf

Con el presente me permito contestar demanda Nol 11001400301720210073100. anexo contestacion demanda, solicitud excepciones previas, solicitud no medidas cautelares, poder y peritaje.

atte.

nelson rojas molina
abogado parte demandada
tp 171743
cc tp 171743

Bogotá D.C., 07 marzo de 2022

**Señora
JUEZ CIVIL MUNICIPAL
JUZGADO DIECISIETE DE BOGOTA
DESPACHO.**

Ref. CONTESTACION DEMANDA. PROCESO VERBAL DECLARATIVO. No 11001-40-03-017-2021-00731-00

NELSON ROJAS MOLINA, mayor de edad, abogado titulado y en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como APODERADO del señor **JUAN MANUEL RAMOS COMBARIZA**, conforme a poder que me fuera conferido y que se adjunta a la presente, rogando me sea reconocida personería jurídica para actuar, con todo respeto a Usted me dirijo a fin de manifestar que estoy contestando la demanda **PROCESO VERBAL DECLARATIVO** interpuesta por intermedio del apoderado de la señora **NUBIA STELLA CAÑÓN GONZALEZ**.

1. NOTIFICACIONES

DEMANDADO: JUAN MANUEL RAMOS COMBARIZA
C.C. 79.717.525 de Bogotá
Domicilio: Carrera 57 No. 172-02 interior 5 Villa del Prado en la ciudad de Bogotá
Teléfono 6290950
Correo electrónico: juan.ramos02@hotmail.com

REPRESENTANTE LEGAL: NELSON ROJAS MOLINA
C.C. 671.656 de Puerto Leguizamo
T.P. 171743
Dirección notificaciones: Calle 73A No.70g-43 en la ciudad de Bogotá
Teléfono: 2519832
Correo electrónico: abogo24@gmail.com.

2. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES.

La parte demandada se opone a:

1. Nos oponemos a la pretensión 2.1, esos valores no son reales.
2. Nos oponemos a la pretensión 2.1.1, esos valores no son reales y ya fueron cubiertos por el señor JUAN MANUEL RAMOS COMBARIZA.
3. Nos oponemos a la pretensión 2.1.2
4. Nos oponemos a la pretensión 2.1.3
5. Nos oponemos a la pretensión 2.2
6. Nos oponemos a la pretensión 2.3
7. Nos oponemos a la pretensión 2.4.

Todo lo anterior se sustenta en la relación de los hechos.

1. PRONUNCIAMIENTOS SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA.

- 1.1 Demandante y Demandado si sostuvieron una relación sentimental, descrita en la escritura del bien en disputa, la cual no fue declarada ni liquidada por ninguna de las partes; mi defendido aportó el valor total de la cuota inicial para la compra del inmueble por la suma de **CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE (\$47.502.400.00)** y adicional a lo aportado (CUOTA INICIAL DEL APARTAMENTO) un valor total de SESENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE. (\$68' 954.000.00) representados en el 50% de las prestaciones sociales de la parte demandante y el 100% de las prestaciones del señor JUAN MANUEL RAMOS COMBARIZA, valores que se generaron durante la unión marital de hecho reconocida por la señora NUBIA STELLA CAÑON GONZALEZ en esta demanda.
- 1.2 Si procrearon un hijo Sebastián Ramos Cañón y quien se encuentra bajo el cuidado de la parte demandante.
- 1.3 Demandante y Demandado si adquieren un inmueble URBANO situado en la KR 55 No. 153 15 INTERIOR 4 APARTAMENTO 302, CON (DIRECCION CATASTRAL) CARRERA 55 #153-15 APARTAMENTO 302 INTERIOR 4, 2 ETAPA TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL P.H., al cual le corresponde el folio de matrícula 50N-20575178 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, de la cual son copropietarios EL DEMANDADO y la señora NUBIA STELLA CAÑON GONZALEZ quien ha usufructuado el bien a sus anchas e impide y le niega al señor JUAN MANUEL RAMOS COMBARIZA su respectivo derecho, lo que configura un desequilibrio patrimonial para mi defendido, generando un enriquecimiento sin causa para la parte demandante. Negándose por conciliación este derecho.

Ante la negativa de la parte demandante de solucionar este conflicto por la vía conciliatoria y/o arreglo directo, mi representado se vio obligado a solicitar por la vía judicial el derecho que le asiste sobre este bien inmueble e iniciar un Proceso Divisorio para obtener el 50% que por ley le corresponde y en donde la aquí demandante no reconoció lo que se está pretendiendo, denotándose que lo hace únicamente para dilatar las decisiones de la administración de justicia.

Pero contrario a lo que ella le ha negado al señor JUAN MANUEL RAMOS COMBARIZA como parte demandante en el Proceso Divisorio se presenta en esta causa, como presunta víctima pidiendo que se condene hasta en costas al señor JUAN MANUEL RAMOS COMBARIZA, quien es la persona que no ha podido usar ni gozar de la propiedad en disputa.

- 1.4 Si se inició y se encuentra en etapa de remate el Proceso Divisorio radicado bajo No.11001310301720150104400 en el Juzgado 17 Civil del Circuito de Bogotá y es precisamente en este proceso donde se debatió lo correspondiente al bien inmueble en disputa y no como lo pretende la parte demandante revivir lo ya juzgado, lo cual es contrario a derecho. Curiosamente en el Proceso Divisorio la señora NUBIA STELLA CAÑON GONZALEZ niega lo que aquí sustenta, denotándose que lo único que

pretende es negarle los derechos que tiene el señor JUAN MANUEL RAMOS COMBARIZA al bien en disputa.

- 1.5 Es correcto, el día 16 de febrero de 2021 se concluyó el Proceso Divisorio disponiéndose la subasta del inmueble y es precisamente allí donde deben debatirse las pretensiones expuestas en este proceso, con las excepciones o valores reales presentados por el señor JUAN MANUEL RAMOS COMBARIZA, ya que mi representado si tiene ánimo conciliatorio.
- 1.6 No es cierto que dicho proceso se encuentre en trámite de avalúo, ya que la parte demandante faltando a la verdad, presentó como su peritaje, la actualización al avalúo que expusimos en el Proceso Divisorio, lo que es a nuestro parecer algo grave que confunde a la administración de justicia, ya que en la corrección de la demanda le mintió al Juzgado 17 civil Municipal afirmándole que este peritaje no se utilizó en el Proceso Divisorio, el cual fue aportado por mi representado en el mes de marzo 2021, así mismo el documento no representa el valor actual ni real que se presenta en esta demanda.
- 1.7 No es cierto, ya que esta situación debió haberse debatido en el Proceso Divisorio, lo que es plena prueba para determinar que aquí se presenta una excepción previa en virtud de lo indicado en el artículo 100 numeral 8 del CGP (*pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto*).
- 1.8 En relación del punto 1.8 y 1.9 no son los valores que allí se expresan y si el despacho decide continuar con el proceso, se solicitará se tenga en cuenta el peritaje que se anexa, para que se reconozcan los aportes realizados por mi representando en la adquisición del inmueble, los valores dejados de percibir de este bien si se hubiese arrendado y los cánones por concepto de arriendo que se han tenido que sufragar desde el tiempo que la señora NUBIA STELLA CAÑON GONZALEZ viene usando y gozando de este bien, sin reconocerle parte alguna al que mi representado tiene derecho. Así mismo se descuenten las prestaciones sociales de ambas partes a que tiene derecho el señor JUAN MANUEL RAMOS COMBARIZA, como el 50% de un vehículo camioneta marca Suzuki Grand Vitara por un valor aproximado de VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$20'000. 000.oo).
- 1.9 El punto 10 no se acepta en razón a que los alimentos del menor ya fueron debatidos en una conciliación en Comisaría de Familia.
- 1.10 En el punto 1.11 la parte demandante se contradice porque acepta que se debatió el Proceso Divisorio antes mencionado y luego dice que es necesario equilibrar los patrimonios, que es lo que precisamente mi representado le solicitó a la señora NUBIA STELLA CAÑON GONZALEZ durante los últimos 7 años y que nunca quiso conciliar; pero ahora trata de abusar del derecho, dilatando lo que en el Proceso Divisorio se ordena, y ahora inflando sus cuentas para que denoten equivalencia con el presunto valor del bien indicado en el avalúo catastral del año 2021 e incrementado en un 50%; dejando ver que su único fin es negarle el derecho que tiene mi representado sobre el bien inmueble en disputa y de la cual es copropietario.

Lo solicitado por la parte demandante que suma un valor total de \$133.533.805.50, fueron solicitados en el Proceso Divisorio que se lleva en el Juzgado 17 Civil del Circuito de la ciudad de Bogotá bajo el número 11001310301720150104400, en donde se le fueron negadas todas las pretensiones sobre el presente bien en disputa, así mismo la señora demandante NUBIA STELLA CAÑON GONZALEZ al ver esta situación presento acción de tutela en todas las instancias para tratar de impedir que mi representado pudiera alegar el derecho sobre el bien en disputa la cual también fue negada.

Por lo anterior no se entiende como la parte demandante de forma temeraria presenta por tercera vez estas pretensiones sobre el bien inmueble que es de propiedad de las dos partes.

La señora NUBIA STELLA CAÑON GONZALEZ contradiciendo lo ordenado en los artículos 226 y siguientes del CGP que hace relación al peritaje que debe presentar la parte demandante, tomó de forma temeraria y engañando a su despacho un complemento o actualización del peritaje que mi representado aportó en el Proceso Divisorio que se encuentra pendiente de remate por parte del Juzgado 17 Civil del Circuito, por lo cual se considera que se debe declarar la nulidad de todo lo actuado desde el auto que admite la demanda en razón a que no se cumple con lo dispuesto en los artículos 22 y siguientes, ya que es obligación de quien presenta una demanda de esta clase, realizar el respectivo peritaje actualizado, así mismo el CGP establece unos términos para su presentación y aquí no se cumplen, ya que por nuestra parte se realizó y se aportó ese complemento de peritaje en el mes marzo del año 2021.

Pero si su señoría determinara que puede usarlo, también sería contradictorio porque el denominado peritaje está desactualizado y no es tal, ya que es un complemento del peritaje principal que hace parte del expediente contentivo del Proceso Divisorio que se encuentra en etapa final en el Juzgado 17 Civil del Circuito de Bogotá.

- 1.11 El punto 1.12 no hace parte de los valores sobre el bien en disputa, ya que los alimentos del menor hacen parte de una conciliación que se llevó a cabo en una comisaría de familia y en varias oportunidades, la parte demandante ha querido traer a estos procesos, valores que son propios de alimentos y que ya se discutieron. Denotándose nuevamente que la demandante solo quiere dilatar el derecho que tiene el señor JUAN MANUEL RAMOS COMBARIZA. No se acepta este hecho.
- 1.12 No se acepta el punto 1.13, ya que El enriquecimiento sin causa se ha generado en favor de la parte demandante, quien actualmente vive, usa y goza del apartamento en disputa, sin permitir que mi representado reciba un peso por este valor.
- 1.13 En relación al punto 1.14, nuevamente la parte demandante falta parcialmente a la verdad ya que ella no aceptó ni aceptará que mi representado es propietario del bien y se expone en este proceso como una presunta víctima que nunca ha sido, pero aquí acepta que hay dos (2) aspectos importantes a tener en cuenta; acepta que hay comunidad de bienes, sin tener en cuenta las cesantías de las partes y el valor del vehículo con que contaba la unión marital de hecho, así como los valores

expuestos en el peritaje que se anexa (valor cuota inicial compra apartamento actualizada, pago de arriendos que tuvo que pagar mi representado y el dinero dejado de recibir por parte de representado).

- 1.14 Con respeto al numeral 1.15, si bien es cierto el bien en disputa se encuentra bajo hipoteca del BBVA, no son ciertos los valores que expone la parte demandante, ya que mi representado si apporto a este bien como se expone en el peritaje que anexa y es dueño en un 50% del mencionado bien.
- 1.15 En relación al punto 1.16 de los hechos no es cierto, fue la parte demandante que no acepto ninguna propuesta conciliatoria en el Proceso Divisorio que se lleva en el Juzgado 17 del Circuito, y en este proceso la señora demandante se presenta como víctima expresando que fue obligada al pago de las cuotas, lo cual no es cierto toda vez que desde 2014 se le pidió la división de los medios y fue ella la que mantuvo esta situación hasta la fecha, negándole a mi representado cualquier conciliación al litigio del bien en disputa, lo que hubiera podido evitar.
- 1.16 El punto 1.17 no se acepta, solo es un discurso bizantino repitiendo algo que la misma parte demandante se ha negado aceptar.

CONTESTACION A LA SUBSANACION DE LA DEMANDA

En el numeral 2 se reconoce que se presentaron las mejoras solamente, pero no se menciona lo solicitado en la tutela que se estableció sobre el fallo de la mencionada sentencia.

Debió agotarse la etapa de conciliación, ya que no se puede solicitar medida cautelar en un bien que está siendo usufructuado por la parte demandante, sería un abuso del derecho con la finalidad de dilatar cualquier determinación que se tome en el Juzgado 17 Civil del Circuito.

En el numeral 4 y 5 miente de manera reiterada la parte demandante ya que el peritaje sí fue utilizado por mi representado JUAN MANUEL RAMOS COMBARIZA en el Proceso Divisorio No.11001310301720150104400 que se lleva en el Juzgado 17 Civil del Circuito, así mismo no accedió a llevar a cabo la conciliación para evitar que mi representado tuviera conocimiento de esta demanda, ya que hasta la fecha no había sido notificado de acuerdo con el decreto 806 del 2020.

Así mismo este es un complemento o actualización del peritaje inicial no cumple los ordenados artículos 226 y siguientes del código general del proceso.

Aunado a lo anterior tener un peritaje desactualizado de hace un año con la fecha de presentado es contrario a los expuesto en el código general del proceso.

SOLICITUD DE PRUEBAS

Se solicita tener como pruebas lo siguiente

Peritaje contable realizado por el contador MIGUEL ARTURO GONZALEZ REYES TP 29046, en donde evalúa y sustenta los dineros aportados a la adquisición del inmueble, lo dejado de percibir y lo pagado en arriendo por parte del señor JUAN MANUEL RAMOS COMBARIZA, para un total de DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS M/CTE (\$235`686.912.00).

Se solicita a la Sra. Juez para probar los hechos de la contestación de la demanda llamar a los siguientes testigos:

LUIS CARLOS RAMOS COMBARIZA identificado con cédula de ciudadanía No. 79.621.770 de Bogotá
Domicilio: Calle 143 No. 9-55 apto 1205 Edificio Cedro Royal en la ciudad de Bogotá
Teléfono 3004028676
Correo electrónico: luiscarlosramos24@gmail.com

INGRIDH REINA FRANCO identificada con cédula de ciudadanía No. 52.007.386 de Bogotá
Domicilio: Carrera 57 No. 172-02 interior 5 Villa del Prado en la ciudad de Bogotá
Teléfono 3164203869
Correo electrónico: irfasesoriasjuridicas@gmail.com.

MIGUEL ARTURO GONZALEZ REYES, de profesión contador público tp 29046 cc 79115809 y se ubica en el teléfono celular 3138857845 correo Javier.montealegre@unimilitar.edu.co

Atentamente


NELSON ROJAS MOLINA
CC 6716546
TP 171743

**Señora
JUEZ CIVIL MUNICIPAL
JUZGADO DIECISIETE DE BOGOTA
DESPACHO.**

Ref. Excepciones previas arts. 100 y siguientes. PROCESO VERBAL DECLARATIVO. No 11001-40-03-017-2021-00731-00

NELSON ROJAS MOLINA, mayor de edad, abogado titulado y en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como APODERADO del señor JUAN MANUEL RAMOS COMBARIZA , conforme a poder que me fuera conferido y que se adjunta en el presente proceso, con todo respeto a Usted me dirijo a fin de manifestar que estoy presentado las excepciones previas del PROCESO VERBAL DECLARATIVO interpuesta por intermedio del apoderado de la señora NUBIA STELLA CAÑON GONZALEZ .

EXCEPCIONES PREVIAS

1.- Falta de jurisdicción y competencia.

Sobre el bien inmueble urbano situado en la KR 55 No. 153 15 INTERIOR 4 APARTAMENTO 302, CON (DIRECCION CATASTRAL) CARRERA 55 #153-15 APARTAMENTO 302 INTERIOR 4 2 ETAPA TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL P.H., al cual le corresponde el folio de matrícula 50N-20575178 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, ya se encuentra un Proceso Divisorio en el Juzgado 17 Civil del Circuito de Bogotá bajo el No. 11001310301720150104400, el cual se terminó y está pendiente de remate, cualquier decisión por parte de otro despacho desorientaría a las partes que esperan una pronta y cumplida justicia.

Así mismo en ese proceso siempre se ha tenido un ánimo conciliatorio y es la señora NUBIA STELLA CAÑON GONZALEZ, quien se ha negado a reconocer los derechos del señor JUAN MANUEL RAMOS COMBARIZA.

2.- Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de las pretensiones.

La parte demandante presentó un complemento o actualización del peritaje sobre el bien en disputa, el cual ya fue utilizado y presentado por mi representado en el Proceso Divisorio antes relacionado y le mintió al juzgado al expresar en la subsanación de la demanda que este no había sido utilizado, por lo cual se requiere inspección del Proceso Divisorio No 11001310301720150104400 del Juzgado 17 Civil del Circuito para verificar las inconsistencias de la parte demandante.

Pero de aceptarse este complemento de peritaje como lo ordenado en los artículos 226 y siguientes es de aclarar que no está actualizado, ya que fue realizado en marzo 2021 y para este proceso los valores no son los mismos de los que se debatieron en el Proceso Divisorio del Juzgado 17 Civil del Circuito de Bogotá.

3.- Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto.

Es de aclararle a su honorable despacho que todo lo aquí debatido no fue aceptado por la señora NUBIA STELLA CAÑÓN GONZALEZ en el Proceso Divisorio No 11001310301720150104400, en donde siempre el señor JUAN MANUEL RAMOS COMBARIZA ha tenido un ánimo conciliatorio y desde el año 2014 ha querido solucionar esta controversia. Pero es la señora NUBIA STELLA CAÑÓN GONZALEZ quien no ha querido reconocerle al aquí demandado sus derechos y por el contrario durante los últimos 07 años ha presentado toda clase de recursos y tutelas para evitar cualquier decisión en favor del señor JUAN MANUEL RAMOS COMBARIZA.

Es por lo anterior que se puede concluir que este proceso solo se instauro para impedir que la decisión del Juzgado 17 Civil del Circuito de Bogotá, se materialice.

SOLICITUD DE PRUEBAS.

Por último, se solicita se practique inspección judicial sobre el proceso divisorio No. 11001310301720150104400, con el fin de que se pueda decidir sobre estas excepciones presentadas.

Atentamente



NELSON ROJAS MOLINA
CC 6716546
TP 171743

**INFORMACION CONTABLE PARA PROCESO No. 11001400301720210073100
JUZGADO 17 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA (DEMANDADO JUAN MANUEL RAMOS
COMBARIZA)**

En virtud de la información que se relaciona a continuación, se pretende demostrar el desequilibrio patrimonial que ha soportado en señor JUAN MANUEL RAMOS COMBARIZA en calidad de demandado en el proceso No. 11001400301720210073100 que se adelanta en el JUZGADO 17 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA, desde el 07 de mayo de 2014 a la fecha, cuyo valor asciende a la suma de DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS M/CTE (\$235.686.912) valores discriminados en los siguientes numerales:

1-Para la compra del inmueble ubicado en la carrera 55 # 153-15 APARTAMENTO 302 interior 4 etapa 2 TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N- 20575178 cedula catastral No. 0091030717004030002, destino catastral: 01 residencial, uso habitacional, en propiedad horizontal, estrato 04, tipo de propiedad particular, total del área de terreno 15.4 (m2) total área construcción 70.21 (m2), dirección del inmueble carrera 55 No 153-15 apartamento 302 interior 4 Etapa 2 Torre colina Conjunto Residencial P.H. dirección catastral KR 55 153 15 IN 4 AP 302.; el señor JUAN MANUEL RAMOS COMBARIZA identificado con c.c. No. 79.717.525 aportó para el pago de la cuota inicial la suma de CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE (\$47.502.400.00) descrito en el numeral 2.1 de la CLAUSULA SEGUNDA- PRECIO Y FORMA DE PAGO, página 11 de la escritura pública No. 4170 del 07 de mayo de 2021; ANEXO "A". Dichos recursos se obtuvieron producto de la venta un apartamento de su propiedad ubicado en la calle 157 A No. 95-07 apto 706 interior 2, adquirido por la señora SANDRA MILENA GARCIA GARCIA quien le sufrago una suma de \$63.000.000 en el mes de enero del año 2010 según consta en promesa de compraventa y folio de matrícula No. 50N-20435614 adjuntos. ANEXO "B"

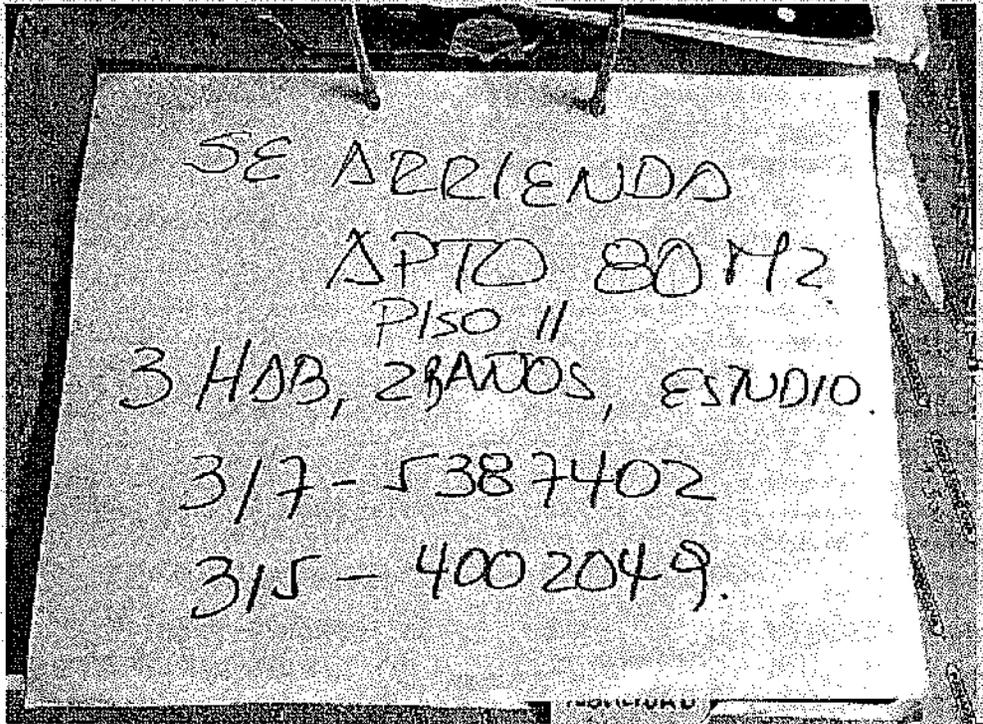
2.1. La sociedad **CONSTRUCTORA ESTELAR S.A.**, ha recibido de manos de **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** a entera satisfacción la suma de **CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$47.502.400.00) MONEDA CORRIENTE**.

2- El señor JUAN MANUEL RAMOS COMBARIZA, dejó de habitar el apartamento ubicado en la carrera 55 # 153-15 APARTAMENTO 302 interior 4 etapa 2 TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL, a partir del 07 de mayo del 2014 y desde esa fecha venido pagando arriendo a partir de 15 de noviembre de 2014 a la fecha:

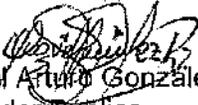
A continuación, se relacionan los valores pagados por concepto de canon de arrendamiento soportados a la luz de contratos de arrendamiento.

FECHA DE INICIO	FECHA FINAL	DURACION	VR CANON MENSUAL	TOTAL	DIRECCION INMUEBLE	ANEXO
16 de nov de 2014	31 de julio de 2015	9 meses	800.000	7.200.000	Carrera 12 No. 140-43 apto 115	C
01 de agosto de 2015	31 de julio de 2018	12 meses	1.555.200	18.662.400	Calle 127 C No. 6A-40 apto 605	D
01 de agosto de 2016	31 de marzo de 2017	9 meses	1.618.808	14.569.272	Calle 127 C No. 6A-40 apto 605	
01 de junio de 2017	15 de marzo de 2018	9 meses	1.000.000	9.000.000	Carrera 57 No. 172-02 interior 5	E
16 de marzo de 2018	15 de marzo de 2019	12 meses	1.500.000	18.000.000	Calle 118 No. 53B-25 int 2 apto 505	F
16 de marzo de 2019	15 de marzo de 2020	12 meses	1.557.000	18.684.000	Calle 118 No. 53B-25 int 2 apto 505	
16 de marzo de 2020	15 de julio de 2020	4 meses	1.625.210	6.500.840	Calle 118 No. 53B-25 int 2 apto 505	
16 de julio de 2020	15 de octubre de 2021	15 meses	1.000.000	15.000.000	Calle 118 No. 53B-25 int 2 apto 505	
16 de septiembre de 2021	a la fecha	6 meses	1.000.000	6.000.000	Carrera 57 No. 172-02 interior 5	G
TOTAL				\$113.616.512		

3- Finalmente, se relaciona el valor estimado de canon arriendo Apto de 80 mts en CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE COLINA, de acuerdo con la información suministrada en la portería de este Conjunto de un apartamento en arriendo con características similares al apartamento ubicado en ubicado en la carrera 55 # 153-15 APARTAMENTO 302 interior 4 etapa 2 TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL del cual es propietario:



INCREMENTO ARRIENDO SEGÚN IPC				VALOR POR AÑO	VALOR 50% CANON
Vr. Arriendo 2014	\$ 1.175.000	IPC 2014	3,66 %	\$ 14.100.000	\$ 7.050.000
Vr. Arriendo 2015	\$ 1.218.000	IPC 2015	3,77 %	\$ 14.616.000	\$ 7.308.000
Vr. Arriendo 2016	\$ 1.264.000	IPC 2016	5,75 %	\$ 15.168.000	\$ 7.584.000
Vr. Arriendo 2017	\$ 1.337.000	IPC 2017	4,09 %	\$ 16.044.000	\$ 8.022.000
Vr. Arriendo 2018	\$ 1.392.000	IPC 2018	3,18 %	\$ 16.704.000	\$ 8.352.000
Vr. Arriendo 2019	\$ 1.436.000	IPC 2019	3,80 %	\$ 17.232.000	\$ 8.616.000
Vr. Arriendo 2020	\$ 1.491.000	IPC 2020	1,61 %	\$ 17.892.000	\$ 8.946.000
Vr. Arriendo 2021	\$ 1.515.000	IPC 2021	5,62 %	\$ 18.180.000	\$ 9.090.000
Vr. Arriendo 2022	\$ 1.600.000	IPC 2022		\$ 19.200.000	\$ 9.600.000
total				\$ 149.136.000	\$ 74.568.000


 Miguel Arturo González Reyes
 Contador Público
 Tarjeta Profesional 29046-T

Anexos

Anexo "A" Escritura 4170 – Cuota inicial Apto 302 – clausula 2

Anexo "B" Promesa Compraventa Apto 706- Apto Juan Manuel Ramos Combariza

Anexo "C" contrato arrendamiento 16 de nov de 2014. apto ubicado en Carrera 12 No. 140-43 apto 115 Suscrito Entre LINA MARCELA BETANCUR Y JUAN MANUEL RAMOS COMBARIZA.

Anexo "D" Contrato de arredramiento 01 de agosto de 2015. Contrato de Arrendamiento apto ubicado en Calle 127 C No. 6A-40 apto 605 Suscrito Entre MONICA AFANADOR FLOREZ e INGRIDH REINA FRANCO (Esposa Juan Manuel Ramos Combariza)

Anexo "E" Contrato 01 de junio de 2017. Contrato de Arrendamiento apto ubicado en Carrera 57 No. 172-02 interior 5 Suscrito Entre MARIA MIRYAM FRANCO Y JUAN MANUEL RAMOS COMBARIZA.

Anexo "F" Contrato 16 de marzo de 2018. Contrato de Arrendamiento apto ubicado en Calle 118 No. 53B-25 int 2 apto 505 Suscrito Entre MAGDA CORTÉS VARGAS e INGRIDH REINA FRANCO (Esposa Juan Manuel Ramos Combariza)

Anexo "G" Contrato 16 de septiembre de 2021. Contrato de Arrendamiento apto ubicado en Carrera 57 No. 172-02 interior 5 Suscrito Entre MARIA MIRYAM FRANCO Y JUAN MANUEL RAMOS COMBARIZA

ANEXO "H" cartas notificación terminación contratos.

07 MAYO 2010



34



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: **4170**

CUATRO MIL CIENTO SETENTA (4170).

DE FECHA: SIETE (07) DE MAYO DE DOS MIL DIEZ (2010)

VENTA - HIPOTECA - LIBERACION DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION- AFECTACION A VIVIENDA

FAMILIAR: SI () NO (X)

SOCIEDAD VENDEDORA:

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT 800.142.383-7, como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL - FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7

EL (LOS) COMPRADOR (ES): **NUBIA STELLA CAÑÓN GONZALEZ Y JUAN MANUEL RAMOS COMBARIZA**

CEDULA DE CIUDADANIA NÚMERO(S): **52.181.301 Y 79.717.525**

EXPEDIDA(S) EN **SANTAFE DE BOGOTA D.C. Y BOGOTA D.C.**

HIPOTECA A FAVOR DE: **BBVA COLOMBIA NIT. 860.003.020-1**

VALOR VENTA: **CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$167.502.400.00)**

VALOR CREDITO: **CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$120.000.000.00)**

VALOR LIBERACION: **UN MILLÓN OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.879.285.00)**

INMUEBLE(S): **APARTAMENTO NÚMERO TRECIENTOS DOS (302) INTERIOR CUATRO (4) ETAPA II, GARAJE NÚMERO CIENTO TREINTA Y UNO (131) ETAPA I Y DEPOSITO NUMERO DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO (258) ETAPA II QUE HACE(N) PARTE DE TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL ETAPA II - PROPIEDAD HORIZONTAL, situado en Bogotá, D.C. y distinguido en la nomenclatura Carrera cincuenta y cinco (55) Número ciento cincuenta y tres quince (153-15) y nomenclatura antigua Avenida Calle ciento cincuenta y tres (153) número cincuenta y cinco cincuenta (55-50).**

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) NÚMERO(S): **50N- 20575178, 50N-20574409 y 50N-20575151** (respectivamente) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte:

En Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los **siete (07)** días del mes de **Mayo** del año dos mil diez (2.010). Compareció(eron) al Despacho de la Notaría setenta y dos (72) del Circulo de Bogotá, D.C., estando ejerciendo sus funciones la doctora **MARTHA LUCIA LOPEZ REINOSO** como Notaria (ENCARGADA).



ADMINISTRACIÓN IGLESIAS SERVICIOS JURIDICOS

IMPRESO EN BOGOTÁ POR POLYPRINT EDITORIAL LTDA. - NIT 910.025.995-5



Las siguientes personas: -----

CAROLINA LOZANO OSTOS mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 39.692.985 de Usaquén, quien obra en su condición de Primer Suplente del Presidente y Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, Sociedad Anónima de Servicios Financieros, legalmente constituida mediante escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la notaría once (11) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, el cual se adjunta, quien es vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL – FIDUBOGOTA S.A.**, con NIT 830.055.897-7 e identificado con número de Administración No. 2-4 290 y quien en adelante y para efectos de este documento se denominará **EL VENDEDOR**; **LILIANA ALARCON MARTINEZ**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número **63.509.861** de **Bucaramanga**, quien actúa como apoderada especial de **CONSTRUCTORA ESTELAR S.A.**, constituida según las leyes de la República de Colombia mediante escritura pública Número cuatro mil trescientos trece (04313), otorgada el dieciocho (18) de Septiembre de dos mil siete (2007) de la Notaría Cuarenta y Ocho (48) del Circulo Notarial de Bogotá D.C. e inscrita en el registro mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá el día 24 de Septiembre de 2007 bajo el No. 01159964 del Libro IX e identificada con la matrícula mercantil No. 01740756 y con el NIT 900.176.716 – 5 tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá., conforme poder especial debidamente otorgado por el Gerente General, Dr. **ALBERTO JARAMILLO ARTEAGA**, mayor de edad y domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 8.277.578 expedida en Medellín, quien en adelante se denominará **EI URBANIZADOR RESPONSABLE DEL PROYECTO.**

y por la otra parte **NUBIA STELLA CAÑON GONZALEZ Y JUAN MANUEL RAMOS COMBARIZA**, mayor(es) de edad, identificado(a,s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía Número(s) **52.181.301 Y 79.717.525**, expedida(s) en **SANTAFE DE BOGOTA D.C. Y BOGOTA D.C.**, respectivamente, domiciliado(a,s) en la ciudad de Bogotá D.C, de estado civil **SOLTEROS CON UNION MARITAL DE HECHO, POR MAS DE DOS (2) AÑOS**, quien(es) para los efectos del presente contrato se denominará(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, para celebrar el presente contrato de Compraventa de Inmuebles que forman parte del proyecto inmobiliario sometido al



régimen de Propiedad Horizontal y denominado **TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL, ETAPA II**, el cual se registrá por las cláusulas que se relacionan a continuación, previas las siguientes: -----

CONSIDERACIONES

1) Que la sociedad **CONSTRUCTORA ESTELAR S.A.** en calidad de Fideicomitente constituyó el patrimonio autónomo "**TORRECOLINA – FIDUBOGOTÁ S.A.**", administrado por la sociedad de servicios fiduciarios **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, acto perfeccionado a través de documento privado de fecha 27 de febrero de 2008. -----

2) Que la sociedad **CONSTRUCTORA ESTELAR S.A.**, responsable del proyecto de construcción **TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL**, suscribió en calidad de **PROMETIENTE VENDEDOR** el correspondiente contrato de promesa de compraventa, a través del cual se prometieron en venta los inmuebles objeto del presente contrato, negocio jurídico. -----

3) Que en el contrato de promesa de compraventa relacionado en los numerales anteriores, se informó al entonces **PROMETIENTE COMPRADOR**, que el contrato de compraventa a través del cual se daría cumplimiento a la mencionada promesa, sería suscrito por la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTA**, como vocera y administradora del patrimonio autónomo **TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL FIDUBOGOTA S.A.**, en calidad de **VENDEDOR**. -----

4) Que el día veintiuno (21) de Enero del año dos mil nueve (2009) se perfeccionó un contrato de fiducia mercantil entre la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIO** y la sociedad **CONSTRUCTORA ESTELAR S.A.** en calidad de **FIDEICOMITENTE**, radicándose en el patrimonio autónomo que mediante aquel negocio jurídico se creó y que se denomina **TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL – FIDUBOGOTÁ S.A.**, el derecho de dominio del inmueble en mayor extensión sobre el cual se edificaron los bienes objeto del presente negocio.-----

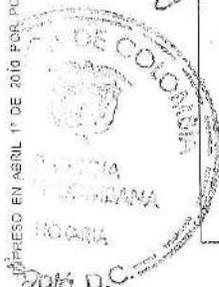
5) Que la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, no tiene derechos u obligaciones inherentes al proyecto de construcción, concurriendo únicamente a suscribir la presente escritura pública de compraventa para transferir el derecho de dominio de los inmuebles objeto del presente negocio. -----

6) Que los derechos y obligaciones inherentes al proyecto de construcción, serán única y exclusivamente de la sociedad **CONSTRUCTORA ESTELAR S.A.**, por ser la encargada de la ejecución del proyecto inmobiliario "**Torrecolina Conjunto Residencial**" y ser a su vez **FIDEICOMITENTE** del patrimonio autónomo en el que se encuentra radicado el derecho de dominio del lote de mayor extensión sobre el cual se edifica el proyecto y sobre los inmuebles que son objeto de venta. -----

Conforme las anteriores consideraciones, las partes del presente negocio estipulan:



IMPRESO EN ABRIL 17 DE 2010 POR POLYPRINT EDITORIAL LTDA. - NIT 530.033.909-5



CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO. EL VENDEDOR por éste acto transfiere a título de venta real y efectiva a EL (LOS) COMPRADOR(ES) y éste (éstos) a su vez compra(n) a aquél el pleno derecho de dominio y la posesión regular y pacífica que el primero tiene y ejerce junto con todos sus usos y anexidades sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s) ubicados en Bogotá D. C. **APARTAMENTO NÚMERO TRESCIENTOS DOS (302) INTERIOR CUATRO (4) ETAPA II, GARAJE NÚMERO CIENTO TREINTA Y UNO (131) ETAPA I Y DEPOSITO NUMERO DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO (258) ETAPA II** -----

que forman parte del proyecto inmobiliario **TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL ETAPA II**. A estos inmuebles les corresponden las zonas comunes de acuerdo con los planos que se protocolizan en el Reglamento de Propiedad Horizontal, de "Torrecolina Conjunto Residencial" desarrollado por etapas sucesivas de construcción; perfeccionado a través de escritura pública número setecientos cincuenta y dos (752) de la Notaría setenta y dos (72) del Círculo de Bogotá D.C. de fecha doce (12) de febrero de dos mil nueve (2009) correspondiente a la primera (1) y segunda (2) etapa del citado conjunto; Adicionada por escritura pública número cinco mil setenta y siete (5077) de fecha once (11) de Junio de dos mil nueve (2009) otorgada en la notaría setenta y dos (72) de Bogotá D.C. -----

Las dependencias, linderos, áreas y determinación específica de los inmuebles son las siguientes: -----

1.1 Área y dependencias: El área total construida, el área privada de los inmuebles y las dependencias de los mismos, objeto de la presente compraventa, son los siguientes: -----

1.1.1. AREA: El apartamento objeto de venta tiene un área total construida de **OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS (81.00M²)**, y un área privada de **SETENTA PUNTO VEINTIUN METROS CUADRADOS (70.21M²)**. -----

El apartamento cuenta con las siguientes zonas comunes de uso exclusivo, con su respectiva área: El apartamento incluye un balcón de uno punto treinta y siete metros cuadrados (1.37m²). -----

El parqueadero objeto de venta tiene un área total construida de **DIEZ PUNTO DIECISEIS METROS CUADRADOS (10.16M²)** -----

El depósito objeto de venta tiene un área total construida de **DOS PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (2.32M²)** -----

1.2.2 DEPENDENCIAS: Las dependencias del apartamento son las siguientes: Sala - comedor, estudio, balcón, tres (3) alcobas (una de ellas como principal con baño y vestier), baño de alcobas, cocina y zona de ropas. -----

1.2. Dirección: Los inmuebles objeto del presente contrato, se encuentran ubicados en Bogotá D.C. con nomenclatura provisional Carrera cincuenta y cinco (55)



Número ciento cincuenta y tres quince (153-15) y nomenclatura antigua Avenida Calle ciento cincuenta y tres (153) número cincuenta y cinco cincuenta (55-50). -----

1.3. Linderos: Los linderos de los inmuebles objeto del presente contrato son los siguientes: -----

APARTAMENTO NÚMERO 302 INTERIOR 4. -----

GENERALIDADES: -----

Tiene su acceso por hall comunal del **CONJUNTO TORRECOLINA**. Se halla localizado en el nivel **TERCER PISO** del respectivo Interior, su altura libre mínima es de dos punto treinta metros (2.30m) y su coeficiente de copropiedad es el consignado en el Reglamento de Propiedad Horizontal. **AREA CONSTRUIDA: OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS (81.00M2). AREA PRIVADA: SETENTA PUNTO VEINTIUN METROS CUADRADOS (70.21M2). AREA MUROS, DUCTOS Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES COMUNALES: DIEZ PUNTO SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (10.79M2).** **PARAGRAFO 1.** El apartamento incluye un balcón de uno punto treinta y siete metros cuadrados (1.37m²). **DEPENDENCIAS PRIVADAS:** Sala - comedor, estudio, balcón, tres (3) alcobas (una de ellas como principal con baño y vestier), baño de alcobas, cocina y zona de ropas. **LINDEROS:** Los linderos con muros medianeros, de fachada, elementos estructurales, ductos, placas de entepiso, zonas comunales y zonas comunes de uso exclusivo al medio son los consignados en los planos de Propiedad Horizontal debidamente sellados y se describen así: **LINDEROS HORIZONTALES Y VERTICALES:** Partiendo del punto Número uno (No 1) localizado a la izquierda de la puerta principal hasta el punto Número dos (No 2) en línea quebrada y distancias sucesivas de cuatro punto ochenta metros (4.80m), cero punto cero cinco metros (0.05m) y cinco punto quince metros (5.15m) respectivamente, con vacío sobre Cesión Tipo A de la Urbanización. Del punto Número dos (No 2) al punto Número tres (No 3) en línea quebrada y distancias sucesivas de tres punto veintisiete metros (3,27m), uno punto veintitrés metros (1.23m) y cinco punto cero cuatro metros (5.04m), respectivamente, con vacío sobre terraza común de uso exclusivo del Apartamento Número 102 del Interior y con Apartamento del Interior 5 del Conjunto. Del punto Número tres (No 3) al punto Número cuatro (No 4), en línea quebrada y distancias sucesivas de uno punto cincuenta metros (1.50m), cero punto quince metros (0.15m), dos punto treinta y cinco metros (2.35m), uno punto treinta metros (1.30m), cero punto cuarenta y un metros (0.41m), cero punto treinta y siete metros (0.37m), uno punto noventa y dos metros (1.92m), cero punto cero tres metros (0.03m), uno punto veintidós metros (1.22m), cero punto cincuenta metros (0.50m), cero punto treinta y cinco metros (0.35m), cero punto sesenta y cinco metros (0.65m), cero punto sesenta metros (0.60m), uno punto cincuenta y cinco metros (1.55m) y uno punto



cincuenta metros (1.50m) respectivamente, con el **Apartamento Número 303** del Interior y con vacío sobre área común de uso exclusivo del Apartamento Número 102 del Interior. Del punto Número cuatro (No 4) al punto Número Uno (No 1) o punto de partida cerrando el polígono, en línea quebrada y distancias sucesivas de uno punto setenta metros (1.70m), dos punto diez metros (2.10m), uno punto sesenta y un metros (1.61m), uno punto veinticinco metros (1.25m) y cuatro punto ochenta metros (4.80m) respectivamente, con escalera comunal, con hall de acceso y circulación comunal y con el Apartamento Número 301 del Interior,

PARAGRAFO 2. Del área anteriormente alinderada se excluyen los muros internos demarcados en los planos como comunales, los cuales son inmodificables por su carácter estructural. **Cenit:** Placa común de entrepiso al medio con el nivel **CUARTO PISO** del Interior y **Nadir:** Placa común de entrepiso al medio con el nivel **SEGUNDO PISO** del Interior. -----

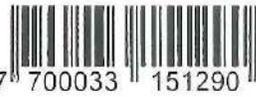
PARQUEADERO NÚMERO 131. -----

GENERALIDADES: -----

Tiene su acceso por la entrada principal de **TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL**. Se halla localizado en el nivel **SOTANO**, su altura libre utilizable es de dos punto veinte metros (2.20M) aproximadamente y su coeficiente de copropiedad es el consignado en el Reglamento de Propiedad Horizontal. **AREA PRIVADA: DIEZ PUNTO DIECISEIS METROS CUADRADOS (10.16M2)**
DEPENDENCIAS: El Parqueadero consta de un (1) espacio cubierto para estacionamiento vehicular tipo liviano. **LINDEROS:** Los linderos con líneas perimetrales de demarcación, muros, placas de piso, entrepiso y zonas comunales al medio son los consignados en los planos de Propiedad Horizontal debidamente sellados y se describen así: **LINDEROS HORIZONTALES Y VERTICALES:** Partiendo del punto Número uno (No 1) localizado a la izquierda del acceso hasta el punto Número dos (No 2) en línea recta y distancia de cuatro punto cincuenta y ocho metros (4.58m) con el Parqueadero Número 130 del Conjunto. Del punto Número dos (No 2) al punto Número tres (No 3) en línea recta y distancia de dos punto veintidós metros (2.22m) con el Parqueadero Número 097 del Conjunto. Del punto Número tres (No 3) al punto Número cuatro (No 4) en línea recta y distancia de cuatro punto cincuenta y ocho metros (4.58m) con el Parqueadero Número 132 del Conjunto. Del punto Número cuatro (No 4) al punto Número Uno (No 1) o punto de partida y cierra el polígono, en línea recta y distancia de dos punto veintidós metros (2.22m) con acceso comunal al parqueadero que se alindera y con circulación vehicular comunal. **Cenit:** Placa de entrepiso comunal al medio con Primer Piso del Conjunto y **Nadir:** Placa de piso comunal al medio con el subsuelo comunal.-----

DEPÓSITO NÚMERO 258. -----

GENERALIDADES: Tiene su acceso por la entrada principal de **TORRECOLINA**



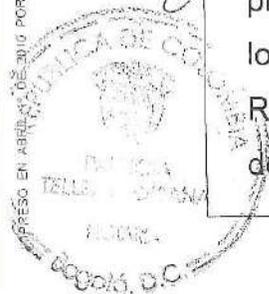
CONJUNTO RESIDENCIAL. Se halla localizado en el nivel **PRIMER PISO NO HABITABLE**, su altura libre (utilizable) es de dos punto veinte metros (2.20M) y su coeficiente de copropiedad es el consignado en el Reglamento de Propiedad Horizontal. **AREA PRIVADA: DOS PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (2.32M2)**

DEPENDENCIAS: El Depósito consta de un (1) espacio cerrado para almacenamiento de enseres permitidos por la reglamentación del Inmueble. **LINDEROS:** Los linderos con muros, placas de entrepiso y zonas comunales al medio son los consignados en los planos de Propiedad Horizontal debidamente sellados y se describen así: **LINDEROS HORIZONTALES Y VERTICALES:** Partiendo del punto Número uno (No 1) localizado sobre el acceso hasta el punto Número dos (No 2) en línea recta y distancia de dos punto treinta metros (2.30m) con el Depósito Número 259 del Conjunto. Del punto Número dos (No 2) al punto Número tres (No 3) en línea recta y distancia de uno punto cero un metros (1.01 m) con muro de contención comunal que lo separa de Cesión Tipo A de la Urbanización. Del punto Número tres (No 3) al punto Número cuatro (No 4) en línea recta y distancia de dos punto treinta metros (2.30m) con el Depósito Número 244 del Conjunto. Del punto Número cuatro (No 4) al punto Número Uno (No 1) o punto de partida y cierra el polígono, en línea recta y distancia de uno punto cero un metros (1.01m) con acceso comunal al Depósito que se alindera y con circulación comunal. **Cenit:** Placa de entrepiso comunal al medio con Primer Piso (habitabile) del Conjunto y **Nadir:** Placa de entrepiso comunal al medio con el sótano del Conjunto. -----

1.4. **Cuerpo cierto:** No obstante la determinación de los inmuebles objeto del presente contrato por su área y linderos, éste se celebra considerándolos como cuerpo cierto para todos los efectos. -----

1.5. **Matrícula inmobiliaria:** Las matriculas Inmobiliarias de los inmuebles objeto del presente contrato son las siguientes: **50N-20575178, 50N-20574409 y 50N-20575151** -----

1.6. **Reglamento de Propiedad Horizontal:** La enajenación de los inmuebles objeto del presente contrato, a los cuales les corresponde el coeficiente de copropiedad determinado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme a los regímenes de propiedad horizontal a que están sometidos, así como el derecho de participación sobre los bienes comunes del proyecto **TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL ETAPA II**, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001, las demás normas pertinentes y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, de "Torrecolina Conjunto Residencial" desarrollado por etapas sucesivas de construcción; perfeccionado a través de



escritura pública Número setecientos cincuenta y dos (752) de la Notaria setenta y dos (72) del Círculo de Bogotá D.C. de fecha doce (12) de febrero de dos mil Adicionada por escritura publica numero cinco mil setenta y siete (5077) de fecha once (11) de Junio de dos mil nueve (2009) otorgada en la notaria setenta y dos (72) de Bogotá D.C. -----

1.6.1. EL (LOS) COMPRADOR(ES) con la suscripción de la presente escritura pública de compraventa, reconocen y aceptarán el contenido del reglamento de propiedad horizontal que rige para los inmuebles objeto del presente negocio. ---

1.7. Inmueble de mayor extensión: El lote de mayor extensión sobre el cual se alzan los inmuebles objeto del presente negocio es el siguiente: -----

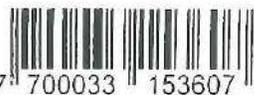
Matricula Inmobiliaria: 50N-20573321 -----

LINDEROS: Tomados del respectivo plano oficial Urbanístico Número CU5- S.416 de la "Urbanización Carimagua I" Sector de Suba de Bogotá, Distrito Capital. ---

Por el NORTE: Partiendo del punto 227 al punto 228 en extensión de cinco punto doscientos cincuenta y dos metros (5.252m) y del punto 228 en línea recta al punto 229 en extensión de sesenta y seis punto cuatrocientos noventa y nueve metros (66.499m) lindando en toda su extensión con la Calle 159 (V-6) de la nomenclatura urbana. **Por el ORIENTE:** Partiendo del punto 229 en línea curva al punto 230 en extensión de doce punto trescientos cuarenta y nueve metros (12.349m); del punto 230 al punto 231 en extensión de treinta y cuatro punto ochocientos ochenta y nueve metros (34.889m); del punto 231 en línea recta al punto 232 en extensión de cuarenta punto doscientos ocho metros (40.208m); del punto 232 en línea recta al punto 233 en extensión de treinta y tres punto ochocientos once metros (33.811m), lindando en toda su extensión con la Carrera 52 A. (V-6) de la nomenclatura urbana. **Por el SUR:** Partiendo del punto 233 en línea recta al punto 234 en extensión de ochenta y cuatro punto cuatrocientos noventa metros (84.490m) y del punto 234 al punto 238 en extensión de cinco punto doscientos cincuenta y dos metros (5.252m), lindando en toda su extensión con Control Ambiental Uno (1) de la Avenida La Sirena de la nomenclatura urbana. **Por el OCCIDENTE:** Partiendo del punto 238 en línea recta al punto 239 en extensión de treinta y cuatro punto cuatrocientos cuarenta y cinco metros (34.445m); del punto 239 al punto 240 en extensión de cuarenta metros (40.00m) y del punto 240 en línea recta al punto de partida 227 y encierra en extensión de cuarenta punto cero noventa y seis metros (40.096m), lindando en toda su extensión con Cesión Tipo A-1 de la Urbanización. -----

1.8. Tradición y saneamiento: -----

EL URBANIZADOR RESPONSABLE DEL PROYECTO, esto es, LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., garantiza que el inmueble de mayor extensión, sobre el cual se encuentran los inmuebles objeto de venta, actualmente es de propiedad exclusiva del patrimonio autónomo **"TORRECOLINA CONJUNTO**



RESIDENCIAL – FIDUBOGOTÁ S.A. administrado por la sociedad FIDUCIARIA BOGOTA S.A., creado a través de documento privado de fecha 21 de enero de 2009, radicado bajo el numero 2-4 290, suscrito entre **CONSTRUCTORA ESTELAR S.A** en calidad de **FIDECOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTA S.A** en calidad de **FIDUCIARIO**. --

El mencionado lote de mayor extensión, fue el resultado del englobe de seis lotes de mayor extensión denominados SUPERLOTE 1 MANZANA 1 -URBANIZACION CARIMAGUA I; SUPERLOTE 2 MANZANA 1 - URBANIZACION CARIMAGUA 1.; SUPERLOTE 3 MANZANA 1 - URBANIZACION CARIMAGUA I; AREA DE RESERVA 1 SUPERLOTE 3 MANZANA 1 - URBANIZACION CARIMAGUA 1.; AREA DE RESERVA 1 SUPERLOTE 2 MANZANA 1 -URBANIZACION CARIMAGUA I y AREA DE RESERVA 1 SUPERLOTE 1 MANZANA 1 - URBANIZACION CARIMAGUA 1, realizado en el ACTO I de la escritura pública Número setecientos cincuenta y dos (752) de la Notaria setenta y dos (72) del Círculo de Bogotá D.C. de fecha doce (12) de febrero de 2009; cuyo derecho de dominio fue radicado en cabeza del patrimonio autónomo TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL – FIDUBOGOTA S.A., a través de acto de restitución que se hiciera por medio de la escritura pública de restitución Número ciento cuarenta y cinco (145) del Veintitrés (23) de Enero de Dos mil nueve (2009), otorgada en la Notaría Setenta y dos(72) del Círculo de Bogotá D.C; acto de restitución que se realizó entre el patrimonio autónomo TORRECOLINA - FIDUBOGOTA y el mencionado patrimonio autónomo TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL – FIDUBOGOTA S.A, dando cumplimiento a las instrucciones impartidas por la SOCIEDAD CONSTRUCTORA ESTELAR S.A. en su calidad de FIDECOMITENTE de ambos fideicomisos. ----

La **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, como vocera y administradora de un Patrimonio Autónomo que se denominaba **TORRECOLINA-FIDUBOGOTA S.A.**, adquirió los seis (06) Bienes Inmuebles que englobados configuraron el inmueble de mayor extensión sobre el cual se alzan los bienes objeto de la presente compraventa, a través de la Escritura Pública de Compraventa Número Mil cuatrocientos sesenta y cuatro (1464) del veintiocho (28) de Febrero de dos mil ocho (2008) otorgada en la Notaría Treinta y siete (37) del Circulo de Bogotá, celebrada con el Patrimonio Autónomo denominado **CARIMAGUA-FIDUBOGOTA S.A.**, administrado por la misma sociedad fiduciaria.-----

PARÁGRAFO: Si bien suscribe la presente escritura pública de compraventa la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, como vocera y administradora del patrimonio autónomo **TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL – FIDUBOGOTA S.A.**, EL (LOS) COMPRADOR(ES) conocen y aceptan que la sociedad **CONSTRUCTORA ESTELAR S.A.**, se hace responsable por los vicios



ocultos o vicios redhibitorios que pudieren tener los inmuebles objeto de la presente compraventa, en atención a que dicha sociedad es la constructora responsable del proyecto de construcción **"TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL"**. -----

1.8.1. La sociedad CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., en su condición de "Fideicomitente Constructor", se obliga a salir al saneamiento por evicción y por los vicios redhibitorios de las unidades que hagan parte del conjunto residencial **"TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL"**, en especial, aquellos que constituyen objeto de la presente compraventa. -----

1.8.2. EL (LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta conocer que la sociedad CONSTRUCTORA ESTELAR S.A. es la responsable y encargada de desarrollar el proyecto de construcción denominado TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL. -----

1.8.3. Que conforme a las estipulaciones plasmadas en el documento a través del cual se creó el patrimonio autónomo "TORRECOLINA – FIDUBOGOTÁ S.A" y conforme quedó plasmado en el documento a través del cual se conformó el patrimonio autónomo "TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL – FIDUBOGOTA S.A", la sociedad FIDUCIARIA BOGOTA S.A., no tiene derechos ni obligaciones derivados del proyecto de construcción, concurriendo únicamente a suscribir la presente escritura pública de compraventa por ser la persona jurídica encargada de administrar el patrimonio autónomo dentro del cual se encuentra radicado el derecho de dominio de los inmuebles objeto del presente contrato. ---

1.8.4. Los derechos y obligaciones inherentes al proyecto de construcción, serán única y exclusivamente de la sociedad CONSTRUCTORA ESTELAR S.A, por ser la encargada de la ejecución del proyecto inmobiliario "Torrecolina Conjunto Residencial", por lo cual, EL (LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) conocer que cualquier reclamo derivado del presente negocio, deberá dirigirse únicamente a la CONSTRUCTORA ESTELAR S.A. -----

SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio total del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato es la suma de **CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$167.502.400.00) MONEDA CORRIENTE.** -----

Discriminados así: VALOR APARTAMENTO: **CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$154.400.000.00) MONEDA CORRIENTE** -----

VALOR PARQUEADERO: **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.00) MONEDA CORRIENTE,** -----

VALOR DEPOSITO: **dos millones de PESOS (\$2.000.000.00) MONEDA CORRIENTE,** -----

VALOR COMBO: **UN MILLÓN CIENTO DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS**



(\$1.102.400.00) MONEDA CORRIENTE -----

cantidad que EL (LOS) COMPRADOR(ES) pagará(n) así: -

2.1. La sociedad **CONSTRUCTORA ESTELAR S.A.**, ha recibido de manos de **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** a entera satisfacción la suma de **CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$47.502.400.00) MONEDA CORRIENTE** -----

2.2. El saldo, es decir la suma de **CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** pagará(n) a **CONSTRUCUTORA ESTELAR S.A.**, con el crédito que con garantía hipotecaria de primer grado le(s) ha otorgado el **BBVA COLOMBIA** que en adelante se denominará simplemente **BBVA COLOMBIA**, dinero que será abonado a las obligaciones a cargo de **CONSTRUCTORA ESTELAR S.A.**, y a favor de la citada Entidad Bancaria, una vez sea recibida a satisfacción de **BBVA COLOMBIA** la primera copia registrada de esta escritura que preste mérito ejecutivo junto con un certificado de libertad en el cual conste el registro en primer grado de la hipoteca que por este mismo instrumento público constituye(n) **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** a su favor. Queda entendido que en caso de no existir obligaciones a cargo de **CONSTRUCTORA ESTELAR S.A.**, el producto del crédito otorgado a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** deberá ser entregado a éste. -----

PARAGRAFO PRIMERO.- CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., y **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** expresan e irrevocablemente autorizan a **BBVA COLOMBIA** para que el producto del crédito que le ha sido otorgado a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** sea aplicado en la fecha de su liquidación, a las obligaciones que a favor de ella tiene contraídas **CONSTRUCTORA ESTELAR S.A.**, y en caso de no tener pendiente obligación alguna, dicho valor sea entregado a **CONSTRUCTORA ESTELAR S.A.** -----

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Renuncia condición resolutoria.- Las partes manifiestan su voluntad de renunciar al ejercicio de la acción derivada de la condición resolutoria tácita prevista en el artículo 1546 del código civil y por lo tanto la venta se otorga firme e irresoluble. -----

TERCERA: OBLIGACIONES ESPECIALES DE CONSTRUCTORA ESTELAR S.A. En desarrollo y ejecución del presente contrato constituyen además especiales obligaciones a cargo de **CONSTRUCTORA ESTELAR S.A.**, las siguientes: -----

3.1. Tradición y saneamiento: Tradición y saneamiento: El **URBANIZADOR RESPONSABLE DEL PROYECTO**, esto es, **LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA ESTELAR S.A.**, garantiza que el inmueble de mayor extensión, sobre el cual se encuentran los inmuebles objeto de venta, actualmente es de propiedad exclusiva del patrimonio autónomo **"TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL -**



IMPRESO EN ABEIL Y DE 2010 POR POLYPRINT EDITORIAL LTDA. - INT. 830.020.9945



FIDUBOGOTÁ S.A. administrado por la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, creado a través de documento privado de fecha 21 de enero de 2009, radicado bajo el número 2-4 290, suscrito entre **CONSTRUCTORA ESTELAR S.A** en calidad de **FIDECOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTA S.A** en calidad de **FIDUCIARIO**. -----

El mencionado lote de mayor extensión, fue el resultado del englobe de seis lotes de mayor extensión denominados SUPERLOTE 1 MANZANA 1 -URBANIZACION CARIMAGUA I; SUPERLOTE 2 MANZANA 1 – URBANIZACION CARIMAGUA 1.; SUPERLOTE 3 MANZANA 1 -URBANIZACION CARIMAGUA I; AREA DE RESERVA 1 SUPERLOTE 3 MANZANA 1 – URBANIZACION CARIMAGUA 1.; AREA DE RESERVA 1 SUPERLOTE 2 MANZANA 1 -URBANIZACION CARIMAGUA I y AREA DE RESERVA 1 SUPERLOTE 1 MANZANA 1 – URBANIZACION CARIMAGUA 1, realizado en el ACTO I de la escritura pública número setecientos cincuenta y dos (752) de la Notaría setenta y dos (72) del Círculo de Bogotá D.C.de fecha doce (12) de febrero de dos mil nueve (2009); cuyo derecho de dominio fue radicado en cabeza del patrimonio autónomo TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL – FIDUBOGOTA S.A., a través de acto de restitución que se hiciera por medio de la escritura pública de restitución Número ciento cuarenta y cinco (145) del Veintitrés (23) de Enero de Dos mil nueve (2009), otorgada en la Notaría Setenta y dos(72) del Círculo de Bogotá D.C; acto de restitución que se realizó entre el patrimonio autónomo TORRECOLINA - FIDUBOGOTA y el mencionado patrimonio autónomo TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL – FIDUBOGOTA S.A, dando cumplimiento a las instrucciones impartidas por la SOCIEDAD CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., en su calidad de FIDECOMITENTE de ambos fideicomisos. ----

La FIDUCIARIA BOGOTA S.A., como vocera y administradora de un Patrimonio Autónomo que se denominaba **TORRECOLINA-FIDUBOGOTA S.A.**, adquirió los seis (06) Bienes Inmuebles que englobados configuraron el inmueble de mayor extensión sobre el cual se alzan los bienes objeto de la presente compraventa, a través de la Escritura Pública de Compraventa Número Mil cuatrocientos sesenta y cuatro (1464) del veintiocho (28) de Febrero de dos mil ocho (2008) otorgada en la Notaría Treinta y siete (37) del Círculo de Bogotá, celebrada con el Patrimonio Autónomo denominado CARIMAGUA FIDUBOGOTA S.A., administrado por la misma sociedad fiduciaria. -----

El patrimonio autónomo **“CARIMAGUA – FIDUBOGOTÁ S.A.”**, adquirió los mencionados 6 lotes de terreno a través de escritura pública ochocientos ochenta y cinco (885) de abril dieciséis (16) de dos mil siete (2.007) de la notaría Sesenta y ocho (68) del Círculo de Bogotá, D.C., conforme se evidencia además en la Licencia de Construcción de la Etapa II No. LC 07-3-0457, ejecutoriada el 25 de noviembre de 2008 por la Curaduría Urbana No 3 de Bogotá. -----



4170



PARÁGRAFO PRIMERO: Conforme lo estipulado en el contrato de fiducia mercantil a través del cual se creó el patrimonio autónomo TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL-FIDUBOGOTA S.A., le corresponde a CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., pagar el valor total del impuesto predial del (de los) inmueble(s) objeto del presente contrato correspondiente a la vigencia fiscal del

año en el cual se otorgue el presente instrumento de conformidad con el artículo 116 de la ley 9 de 1989, siempre que dicho impuesto se haya causado en fecha anterior a la de la suscripción de la presente escritura pública, pagándose en forma proporcional al tiempo que haya corrido de la correspondiente vigencia fiscal. ----

PARAGRAFO SEGUNDO: En cuanto a hipotecas, EL (LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) conocer que el inmueble de mayor extensión sobre el cual se hallan los inmuebles objeto del presente negocio, se encuentran hipotecados a BCSC S.A., bajo la Escritura Pública número mil ochocientos sesenta y siete (1867) del veinte (20) de mayo de dos mil ocho (2008) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo de Bogotá, realizado para efectos del crédito constructor del proyecto **TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL**. Dicho gravamen se cancela en el acto siguiente de la presente escritura pública, una vez se verifique el pago total del precio. -----



3.2 Garantías: CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda que se venden del conjunto, se basará en la siguiente distinción: -----

3.2.1 DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE. EL (LA)(LOS) COMPRADOR(ES), deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega de el (los) inmueble(s), para que CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., responda por ellos, en los casos en que así se encuentre establecido en la ley. -----

3.2.2. DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE. Respecto a este tipo de daños, se tiene lo siguiente:: a) Las garantías de griferías, aparatos sanitarios, funcionamiento de muebles, funcionamiento de cerraduras y puertas, instalaciones eléctricas, hidráulicas o sanitarias, manijas, cierres de ventanas, rosetas e interruptores, citófonos, llaves y desagües, calidad de alfombras, tabletas y enchapes, serán atendidos a través de CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., por un periodo de tres (3) meses contados a partir de la entrega del inmueble. Vencido este plazo, EL (LA)(LOS) COMPRADOR(ES) deberá(n) en cada caso en particular hacer uso de las garantías expedidas por los respectivos productores o contratistas. El plazo de tres (3) meses no se suspenderá por la falta de uso que EL(LA)(LOS) COMPRADOR(ES) haga(n) del inmueble, entendiéndose que la garantía expirará

IMPRESO EN ABRIL DE 2010 POR POLYPRINT EDITORIAL LTDA. - NIT 800.020.850.5



para CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., vencido el plazo de tres(3) meses contados a partir de la entrega; y b) A lo largo del primer año de la entrega del apartamento, se pueden presentar fisuras en los muros y techos de estuco y pintura, producto del asentamiento normal de la edificación y el tipo de sistema estructural, las cuales serán reparadas una única vez por la constructora. ESTA REPARACIÓN NO CUBRE ACABADOS DISTINTOS A LOS ENTREGADOS POR CONSTRUCTORA ESTELAR S.A. (estucos venecianos, vinilo de colores, papeles de colgadura o similares) y será efectuada una sola vez por lo que le recomendamos hacer la solicitud entre los nueve (9) y doce (12) meses después de la entrega de su vivienda. Es posible que se vuelvan a presentar fisuramientos posteriores en lapsos superiores a la reparación proporcionada por la constructora; la corrección de dichos fisuramientos correrá por cuenta del propietario y corresponderá a las labores propias de mantenimiento. -----

El propietario deberá llenar el formato de reparaciones locativas, solicitando la reparación de las fisuras. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que EL (LA)(LOS) COMPRADOR(ES) haga(n) de el (los) inmueble(s), entendiéndose que esta reparación expirará vencido el plazo de doce(12) meses calendario contados a partir de la entrega del inmueble. De ahí en adelante EL(LA)(LOS) COMPRADOR(ES) deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., recomienda que dentro de éste periodo no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble adquirido, entendiéndose que en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si EL (LA)(LOS) COMPRADOR(ES) cambia(n) el color de los muros, coloca(n) enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presenten fisuras o similares, CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., no estará obligado a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., procederá a la reparación pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(ES). Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble adquirido. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión o citófonos, por causa de los sistemas privados de televisión. -----

PARÁGRAFO TERCERO: Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de



recibir el inmueble, deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del inmueble y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por escrito a CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., indicando el nombre del propietario, la ubicación del inmueble y la relación de los daños. Expirado el término de

garantía con CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., pero estando vigente con el proveedor o contratista correspondiente, la reparación deberá solicitarse directamente a estos, de conformidad con lo previsto en el respectivo manual de garantía o en el contrato correspondiente. -----

PARÁGRAFO CUARTO: CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratarse a un tercero para el efecto. -----

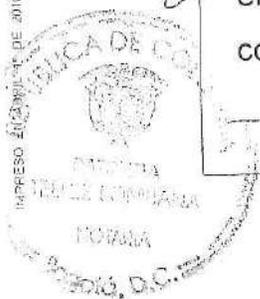
PARÁGRAFO QUINTO: Frente a los daños o imperfecciones que presente(n) el (los) inmueble(s) dentro del periodo de garantía, CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., procederá a su reparación o reposición, pues el interés de ésta es entregar el (los) inmueble(s) objeto del contrato en correcto estado. Así mismo, EL (LA)(LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a permitir el acceso al (a los) inmueble(s) a CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., en horas laborables para realizar las reparaciones o cambios que ameriten ser realizados en el (los) inmueble(s) y que fueron solicitados por EL (LA)(LOS) COMPRADOR(ES), durante el periodo de garantía. -----

PARÁGRAFO SEXTO: Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, fenómenos meteorológicos como vendavales, huracanes, inundaciones o similares, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que éste haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO SEPTIMO: CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., no responderá por el mal uso que se de a los mesones de baños y cocina ocasionados por actos como sentarse o pararse encima de estos, o de limpiarlos con ácidos o limpiadores



IMPRESO EN COLOMBIA DE 2010 POR POLYPRINT EDITORIAL LTDA. - NET 830.029.959-5



inadecuados, ni por el inadecuado mantenimiento que de(n) EL (LA)(LOS) COMPRADOR(ES) a canales, bajantes y demás elementos. -----

PARÁGRAFO OCTAVO: Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales. -----

3.3. Renuncia Condición Resolutoria: Las partes del presente negocio renuncian expresamente al ejercicio de las acciones inherentes a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada. -----

3.4. Gastos contractuales: Pagar el Cincuenta por Ciento (50%) de los gastos que se causen por motivo de los Derechos Notariales correspondientes a la presente Escritura Pública de Compraventa, pago que realizará EL VENDEDOR FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL – FIDUBOGOTA S.A. con el dinero que para tales efectos le entregue la sociedad CONSTRUCTORA ESTELAR S.A. -

3.5. Entrega: Hacer entrega material del inmueble objeto de compraventa en la oportunidad prevista en la Cláusula Quinta. -----

3.6. Desenglobe Catastral: CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., realizará el desenglobe catastral de los inmuebles que integran el proyecto Torrecolina Conjunto Residencial Etapa II, ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital, del cual forma parte el inmueble objeto del presente contrato, una vez suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria que integra el proyecto. -----

3.7. Cancelación de la Hipoteca: Cancelar la hipoteca que se encuentra constituida sobre los inmuebles objeto de la presente compraventa, una vez se verifique el pago total del precio. -----

PARAGRAFO. Suscribe la presente escritura de venta la sociedad CONSTRUCTORA ESTELAR S.A, en señal de conocimiento y asunción de cada una de las obligaciones que como constructor se derivan para ella y de las que en especial se mencionan en la presente escritura pública. -----

CUARTA: OBLIGACIONES ESPECIALES DE EL (LOS) COMPRADOR(ES). --

4.1. Impuestos, tasas, contribuciones y servicios: Asumir desde la fecha de la presente Escritura Pública de compraventa, los impuestos, las tasas, las contribuciones, los servicios públicos, las cuotas ordinarias y/o extraordinarias de copropiedad etc., a favor de las personas, sociedades o entidades encargadas, que se causen liquiden o reajusten por razón del (los) mismo(s) a partir de dicha fecha perfeccionamiento, independientemente de si para esa fecha las Autoridades Catastrales respectivas le(s) ha(n) asignado o no su cédula catastral individual o de si se ha solicitado o no ante las mismas el correspondiente desenglobe. Queda en todo caso claro que de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., entregará el (los)



inmueble(s) en un todo a paz y salvo para todos los impuestos que lo graven hasta la fecha de la presente escritura pública. -----

4.2. EL (LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar el valor que por concepto de conexión de energía eléctrica realice Codensa, el cual se causará en la segunda factura que sea remitida al propietario del inmueble objeto del

presente negocio, conforme a lo establecido en el artículo 21 de la Resolución CREG 108 de 1997, que reglamentó el artículo 90 de la ley 142 de 1994. -----

4.3. Hurtos: A partir de la fecha de entrega de los inmuebles objeto del presente contrato EL (LOS) COMPRADOR(ES) asume(n) la custodia de los bienes que se encuentren dentro de su inmueble, independientemente de si EL VENDEDOR o CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., es el Administrador de la Agrupación o lo es un tercero, sin perjuicio de las medidas de control y vigilancia que le corresponde asumir e implementar a la administración del conjunto, sea propia o delegada, para asegurar la calidad de vida, la seguridad y tranquilidad de las personas y bienes de los copropietarios. -----

4.4. Identificación del objeto: EL (LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) que ha(n) identificado plenamente sobre los terrenos y en los planos aprobados de la Agrupación los inmuebles objeto del presente contrato a su entera y plena satisfacción después de un análisis minucioso y detallado, así como el listado de especificaciones contenido en la cláusula décima segunda del contrato de promesa de compraventa a través del cual se prometieron en venta los inmuebles objeto de la presente escritura pública, y todo el futuro desarrollo y construcciones proyectadas dentro de la referida Agrupación, a todo lo cual le ha(n) dado su total e incondicional asentimiento. -----

4.5. Solidaridad: LOS COMPRADORES manifiestan que para efectos de todas las obligaciones a su cargo por virtud del presente contrato, obran solidariamente.

4.6. Gastos contractuales: Pagar el Cincuenta por Ciento (50%) de los gastos que se ocasionen por motivo de derechos notariales y con el Cien por Ciento (100%) del Impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen por razón de la presente Escritura Pública de compraventa; y con la totalidad de los gastos notariales, impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen por razón de la escritura pública de hipoteca, así como de su posterior cancelación. -----

4.7. Sistema de Construcción: EL (LOS) COMPRADOR(ES) acepta(n) y reconoce(n) que el inmueble es construido en sistema industrializado, muros estructurales en concreto, placas en concreto según diseño estructural; que podrán



presentarse ligeras imperfecciones y/o ondulaciones en muros y placas, pequeñas variaciones en medidas que no afectan la estabilidad y seguridad del inmueble objeto del presente contrato. -----

4.8. No identidad con el inmueble modelo: Las partes declaran en forma expresa que el apartamento objeto del presente contrato podrá contar con acabados y especificaciones distintos a aquellos de que está dotado el inmueble utilizado como modelo de ventas, de manera tal que CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., tiene la facultad de cambiar la presentación de los acabados del inmueble objeto de este contrato siempre y cuando los que instale tengan similar apariencia e igual calidad. -----

4.9. Poder Irrevocable para constituir y/o reformar el Reglamento de Propiedad Horizontal: Por virtud del presente acto EL (LOS) COMPRADOR(ES) otorga(n) poder mercantil irrevocable a favor de CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., para que en nombre y representación del(de los) mismo(mismos) inicie, tramite, perfeccione y lleve a cabo todos los actos jurídicos, hechos, operaciones, diligencias, solicitudes de licencias de construcción de toda índole, notificación de las mismas y otorgamiento de escrituras públicas y sus aclaraciones y correcciones que sean necesarias para constituir, modificar, corregir, reformar, y/o adicionar el loteo y/o reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentran sometidos los inmuebles objeto de la presente compraventa, incluida la facultad para asistir a las asambleas generales de copropietarios que fueren necesarias para los preindicados efectos, con plenas facultades para deliberar y votar en las mismas, así como para elaborar y suscribir las actas correspondientes, lo anterior hasta tanto se haya enajenado más del Cincuenta y Uno por Ciento (51%) de todas las unidades inmobiliarias que conforman la primera etapa del Proyecto, una vez enajenado más del Cincuenta y Uno por Ciento (51%), toda reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal deberá ser aprobada por la Asamblea General. -----

4.10. Desarrollos futuros y obras: EL (LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo, obtención de licencias y/o permisos, obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales que integran el proyecto TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, hasta que quede suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria del proyecto en cuestión. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará al (los) COMPRADOR(ES) el pago de una pena a favor de CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., del equivalente a cuarenta mil (40.000) unidades de valor real (UVR) sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal. -----



4.10.1. EL (LOS) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta(n), que el proyecto será desarrollado y entregado por etapas, por lo tanto, para efectos de la entrega de zonas comunes, CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., entregará las zonas de uso esencial correspondientes a cada etapa para el uso y goce de los bienes privados, el día en que realice la entrega del inmueble objeto de la presente compraventa; el acto de

recibo del apartamento, constituye recibo de las zonas comunes esenciales, en proporción al área de los bienes privados entregados; las no esenciales se entregarán, a mas tardar, cuando se haya terminado la escrituración y enajenación de un numero de bienes privados que represente un numero de bienes privados que represente por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad de la totalidad del proyecto; todo de acuerdo a la licencia de construcción del proyecto. Se establece un periodo de dos (02) meses para que EL (LOS) COMPRADOR(ES) reciban las zonas comunes, los cuales se contarán a partir de la citación que realice CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., a la persona o personas designadas por la asamblea general, o en su defecto al administrador definitivo; pasados los dos meses, se entenderá que las zonas comunes fueron recibidas a satisfacción. La entrega de zonas comunes se realizará a través de un acta, en donde se relacionen los bienes objeto de entrega y el estado en que se encuentran; documento que deberá ser suscrito por la personas o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al administrador definitivo, cumpliendo con lo establecido en la ley 675 del año 2001. -----

4.10.2. EL (LOS) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta(n), que CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., tiene autonomía temporal de asignar parqueaderos y depósitos transitorios e imponer transitoriamente servidumbres, conforme a las necesidades que genere el proyecto de acuerdo a su construcción por etapas. En todo caso, como límite temporal, CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., deberá entregar en forma definitiva, los parqueaderos y depósitos objeto de la presente compraventa, una vez se finalice el proyecto de construcción. -----

PARÁGRAFO: En caso de causarse daños que superen el monto de la sanción estipulada, una vez probados y tasados los perjuicios, será de obligatorio cumplimiento su cancelación. -----

4.11 Terrenos por desarrollar: EL (LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) en forma incondicional que los terrenos correspondientes al proyecto TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL, que aún no se han edificado, le pertenecen única y exclusivamente, en forma plena, a la FIDUCIARIA FIDUBOGOTA S.A., como administradora del patrimonio autónomo denominado TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL – FIDUBOGOTA S.A., y que la demora o tardanza por parte de CONSTRUCTORA ESTELAR S.A en iniciar

o terminar las obras correspondientes a todo el Proyecto no le(s) confiere(n) ningún derecho ni expectativa a EL (LOS) COMPRADOR(ES) sobre los mismos. En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para este efecto que EL (LOS) COMPRADOR(ES) no adquirirá(n) derechos de servidumbre(s) de ninguna clase, ni derecho(s) de luz, vista, tránsito, uso etc. -----

PARAGRAFO: EL (LOS) COMPRADOR(ES), conoce(n) y acepta(n) que La sociedad CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., se reserva el derecho de modificar los planos arquitectónicos estructurales y de propiedad horizontal con la aprobación de la autoridad competente, durante la etapa de construcción del conjunto y en consecuencia podrá aclarar, adicionar o modificar el reglamento de propiedad horizontal a que se someterán los inmuebles objeto del presente contrato, sin que para ellos requiera de autorización de los futuros propietarios. Así mismo y durante el proceso de construcción, cuando se trate de efectuar aclaraciones o correcciones matemáticas, mecanográficas, cambios de nomenclatura o cualquier otro error u omisión o cuando la autoridad encargada de otorgar el permiso de ventas respectivo exija alguna modificación, se entiende que autorizan al propietario inicial, o a quien éste indique, a realizar dichas modificaciones y en consecuencia, no se deberá acreditar para tales efectos autorización alguna. -----

QUINTA: ENTREGA MATERIAL. -----

5.1.- Entrega: La entrega material del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato será efectuada por la sociedad CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., el día **DIECISÉIS (16) DE JULIO DE DOS MIL DIEZ (2010)**. No obstante la previsión anterior, las partes expresamente pactan un plazo para que CONSTRUCTORA ESTELAR S.A. finalice las obras del inmueble, en caso de que por razones de ritmo de obra, regularidad en el suministro de insumos, disponibilidad de servicios públicos y de personal, por la demora en trámites oficiales no imputables a CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., y demás razones por las cuales no se pueda hacer la entrega del inmueble, esta fecha pueda ser modificada sin exceder en ningún caso el término de tres meses, sin que ello implique sanción de ninguna clase. De igual manera se informará por escrito a EL (LOS) COMPRADOR(ES) de las causas que dieron origen en el retardo de la entrega. En todo caso será ésta la última oportunidad en la cual tiene que efectuarse la referida entrega material. ---

Cuando CONSTRUCTORA ESTELAR S.A. se encuentre lista para efectuar la entrega del(los) inmueble(s), dentro de los plazos previstos en esta cláusula, lo hará saber a EL (LOS) COMPRADOR(ES), quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlo en el sitio donde esta(n) localizados, en el día y hora que serán indicados en la orden de entrega. -----

PARÁGRAFO PRIMERO.- Es entendido que el(los) inmueble(s) objeto de venta se entregará(n) a EL (LOS) COMPRADOR(ES) cuando esté(n) dotado(s) de los



servicios públicos de energía y acueducto. Así, en el evento de que las respectivas empresas públicas del Distrito, sin culpa de la CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de CONSTRUCTORA ESTELAR S.A. -----

De la entrega real y material del inmueble se dejará constancia en un Acta suscrita por ambas partes en donde consten las condiciones reales de la entrega, el recibo a satisfacción y/o los detalles de acabados que deban ser corregidos o arreglados por parte de CONSTRUCTORA ESTELAR S.A., dentro de los plazos establecidos en dicha acta. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO.- La entrega de bienes comunes de uso y goce general, se hará de conformidad con lo estipulado en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

SEXTA: AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. Para los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 del 17 de Enero de 1996, reformada por la ley 854 del 25 de noviembre de 2003. EL VENDEDOR manifiesta bajo la gravedad de juramento que el inmueble que vende no está afectado a vivienda familiar; de su parte EL (LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) bajo la gravedad del juramento que su estado civil es **SOLTEROS CON UNION MARITAL DE HECHO, POR MAS DE DOS (2) AÑOS** y que NO posee(n) bien inmueble afectado a vivienda familiar. En consecuencia, el notario deja expresa constancia que el inmueble objeto de la presente compraventa NO quedará afectado a vivienda familiar. -----

El notario advirtió a los contratantes que la ley establece que quedarán viciados de nulidad los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar. ----

SEPTIMA: MANIFESTACIÓN DE CONOCIMIENTO. EL (LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que ha(n) sido informado(s), conoce(n) y acepta(n) el contenido del reglamento de propiedad horizontal del conjunto TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL y el documento a través del cual se creó el patrimonio autónomo TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL – FIDUBOGOTA S.A., de fecha 21 de enero del presente año. -----

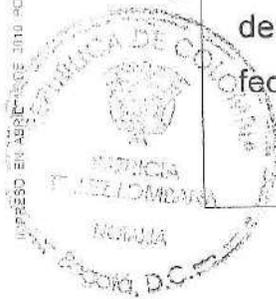
ACEPTACION: Presente EL(LOS) COMPRADOR(ES) de las condiciones civiles y personales ya indicadas y manifestó (aron): -----

A) Que acepta(n) esta escritura con todas sus estipulaciones y la compraventa que por medio de ella se le(s) hace por estar de acuerdo con lo convenido. -----

B) Que conoce(n) y acepta(n) el estado en que se encuentra el inmueble y lo declara(n) recibido real y materialmente a la fecha del presente instrumento o en la fecha señalada en la cláusula QUINTA, como cuerpo cierto con las



IMPRESO EN SUZUKI POR POLYPRINT EDITORIAL LTDA. - NIT 830.029.9915



especificaciones generales de construcción y accesorios de que está dotado el inmueble y la distribución arquitectónica. -----

C) Que ratifica(n) no obstante la fecha de entrega del inmueble, la renuncia a la condición resolutoria que deriva de la entrega del inmueble objeto de esta venta, por lo cual este es firme e irresoluble. -----

D) Que conoce(n) y se obliga(n) a respetar el reglamento de propiedad horizontal a que esta sometido el inmueble y se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título. Que igualmente lo recibe(n) a satisfacción con los servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado. -----

HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA A FAVOR DE BBVA

COLOMBIA:

Compareció (eron): **NUBIA STELLA CAÑÓN GONZALEZ Y JUAN MANUEL RAMOS COMBARIZA**, mayor(es) de edad, vecino(a)(s) de Bogotá D.C., identificado(a)(s) con la cédula de ciudadanía Numero **52.181.301 Y 79.717.525**, expedida(s) en **SANTAFE DE BOGOTA D.C. Y BOGOTA D.C.**, respectivamente, de estado civil **SOLTEROS CON UNION MARITAL DE HECHO, POR MAS DE DOS (2) AÑOS**, quien(es) para efectos de este acto obra(n) en nombre propio y quien(es) en adelante se denominará(n) **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y expuso(ieron) lo siguiente: -----

PRIMERO: Que **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, además de comprometer su responsabilidad personal, constituye(n) **HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y SIN LIMITE EN LA CUANTIA**, a favor del **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"**, establecimiento bancario legalmente constituido y con domicilio principal en Bogotá, D.C, sobre el siguiente inmueble de su propiedad: **APARTAMENTO IDENTIFICADO CON EL NUMERO TRESCIENTOS DOS (302) INTERIOR CUATRO (4) ETAPA II, PARQUEADERO NUMERO CIENTO TREINTA Y UNO (131) ETAPA I Y DEPOSITO NUMERO DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO (258) ETAPA II, INMUEBLES UBICADOS EN LA CARRERA CINCUENTA Y CINCO (55) NUMERO CIENTO CINCUENTA Y TRES QUINCE (153 - 15), TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL P.H. DE LA ACTUAL NOMENCLATURA DE LA CIUDAD DE BOGOTA**, cuyos linderos y cabidas se señalan claramente en la primera parte de este instrumento público. A los inmuebles les corresponde el Folio de matrícula inmobiliaria No. **50N-20575178, 50N-20574409 Y 50N-20575151** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona NORTE. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Que si la cabida real del(los) inmueble(s) objeto de la hipoteca fuere mayor a la expresada, ésta se entenderá extendida a dicha cabida. ---

SEGUNDO: Que el(los) inmueble(s) que se acaba(n) de determinar en la cláusula



4170

precedente es(son) de exclusiva propiedad de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, quien(es) lo(s) adquirió(eron) por este mismo instrumento por compra realizada a **FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL - FIDUBOGOTA S.A.** ----- ✓ -----

TERCERO: Que el(los) inmueble(s) que se relaciona(n) en la cláusula primera (1a.) de esta escritura lo(s) posee(n) **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** quieta, pacífica, pública y regularmente, se halla(n) libre(s) de censos, embargos, pleitos pendientes, inscripción de demanda, condiciones resolutorias, pactos comisorios, limitaciones al derecho de dominio, servidumbre, uso, usufructo, habitación, arrendamiento constituido por escritura pública, no ha(n) sido constituido(s) en patrimonio de familia inembargable ni entregado(s) en anticresis, ni soporta(n) en la actualidad gravamen hipotecario alguno ni es(son) objeto de ninguna demanda civil, no está(n) sometido(s) a procesos administrativos o judiciales de expropiación, adquisición o extinción del dominio, y en general se encuentra(n) libre(s) de cualquier gravamen que pueda afectarlo(s). -----

CUARTO: Que la presente hipoteca es abierta de primer grado y **DE CUANTIA INDETERMINADA E ILIMITADA**, y tiene por objeto garantizar a **EL BANCO** el pago de todas las obligaciones que por cualquier concepto, y conjuntamente con sus accesorios, hubiere(n) contraído o llegare(n) a contraer **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o el(los) deudor(es). Los créditos correspondientes pueden constar en pagarés, letras de cambio, o cualquier otro título valor en los que figure(n) **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o el(los) deudor(es) bien sea individualmente cualquiera de ellos o conjuntamente todos o algunos de los mismos, como girador(es), aceptante(s), endosante(s), suscriptor(es), ordenante(s), directa o indirectamente, individual, conjunta, solidaria o separadamente con otra u otras firmas o en cualquier instrumento público o documento de deber proveniente de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o el(los) deudor(es), o que respalden operaciones de crédito u operaciones bancarias tales como: sobregiros en cuentas corrientes, préstamos, créditos sobre el exterior o sobre plazas del país, descuentos de bonos de prenda, cartas de crédito sobre el interior y el exterior, garantías personales, avales, aceptaciones bancarias, etc. En general, esta garantía hipotecaria ampara las obligaciones por razón de capital y también de los intereses durante el plazo y la mora, si la hubiere, y el cumplimiento de todas las obligaciones comerciales contraídas con anterioridad a la fecha de esta escritura y las que llegaren a suscribirse, cederse o subrogarse, a favor de **EL BANCO**, así como las comisiones, las costas judiciales y cualesquiera gastos que el **BANCO** hiciere en la cobranza, si fuere el caso. Por ser esta hipoteca de **CUANTIA INDETERMINADA O ILIMITADA**,

la totalidad del valor comercial del(los) inmueble(s) gravado(s), determinado al efectuarse el pago judicial, garantiza las obligaciones enunciadas en esta misma cláusula, aún por encima de la cuantía certificada para efectos fiscales, para lo cual se anexa constancia expedida por el **BANCO** por valor del crédito aprobado, a fin de que se protocolice con este instrumento. -----

QUINTO: Que en la hipoteca se comprenden las construcciones, mejoras y anexidades presentes y futuras, y las pensiones e indemnizaciones que conforme a la ley civil quedan incluidas en ella. -----

SEXTO: Que **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** se compromete(n) a entregar la primera copia de esta escritura debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos junto con el(los) certificado(s) de libertad correspondiente(s) al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en el(los) que conste la inscripción de este gravamen, a satisfacción de **EL BANCO**, máximo en un término de noventa (90) días calendario, contados a partir de la firma de esta escritura. -----

SEPTIMO: El otorgamiento de la presente escritura y la constitución de la hipoteca no implican obligación ni promesa alguna de **EL BANCO** de hacer préstamos a **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** ni a ninguna otra persona ni de concederles prórrogas o renovaciones de obligaciones vencidas o por vencerse. **PARAGRAFO:** La hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que constan en los documentos correspondientes y no se extinguirá por el hecho de ampliarse, cambiarse o renovarse las obligaciones garantizadas por ella. No obstante, **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o el(los) deudor(es) autoriza(n) expresamente toda ampliación que **EL BANCO** hiciera de cualquier obligación a su cargo, de modo que siempre esta garantía se extienda a las obligaciones cuyo plazo haya sido ampliado o prorrogado por **EL BANCO**. -----

OCTAVO: Que si **EL BANCO** necesitare hacer efectivas judicialmente obligaciones de las garantizadas con esta hipoteca a cargo de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, le bastará al efecto presentar los respectivos títulos o instrumentos en que consten las deudas y copia registrada de esta escritura, siendo entendido que para los descubiertos en cuenta corriente y demás saldos que no estén representados en instrumentos determinados, bastará la presentación de un extracto de la cuenta corriente y/o de un certificado expedido por la Superintendencia Bancaria en que conste la obligación desde la fecha en que se haya producido el descubierto o hayan comenzado los cargos respectivos, cuyo saldo líquido desde ahora acepta(n) **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o el(los) deudor(es) para todos los efectos legales.

NOVENO: Que **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o el(los) deudor(es) acepta(n) cualquier traspaso, endoso o cesión que **EL BANCO** hiciera de los instrumentos a su cargo, así como de esta garantía, con todas las consecuencias que la ley señala, sin que sea necesaria la notificación de dicho traspaso, endoso o cesión. -----

DECIMO: Que **EL BANCO** podrá dar por vencidos los plazos de cualesquiera deudas u obligaciones de las garantizadas con esta hipoteca, o de todas ellas, a cargo de



EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o el(los) deudor(es), haciendo efectiva esta hipoteca y demandar su pago judicialmente en los siguientes casos, todo sin perjuicio de las causales de aceleración previstas en los respectivos documentos de deber: **a).** En caso de incumplimiento o mora en el pago de capital y/o de los intereses de una cualquiera de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca o ante el

incumplimiento por parte de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o el(los) deudor(es) de alguna de las estipulaciones contenidas en cualquiera de los documentos suscritos a favor de **EL BANCO.** **b).** Por no presentar dentro del término máximo de noventa (90) días calendario contados a partir de la fecha de otorgamiento de éste instrumento, la primera copia de ésta escritura debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos junto con el(los) certificado(s) de libertad debidamente ampliado(s) a satisfacción de **EL BANCO.** **c).** Si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o el(los) deudor(es) no remite(n) oportunamente las informaciones que requiere **EL BANCO** para efectos de la evaluación de los créditos que debe realizar en virtud de las instrucciones impartidas por la Superintendencia Bancaria. **d).** Si a **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o al(los) deudor(es) o a cualquiera de sus fiadores o avalistas se les promueve o les es admitido proceso de concordato o si sus bienes son embargados o perseguidos judicial o administrativamente en ejercicio de cualquier acción, y en general, si sobreviniere acción judicial que en cualquier forma pudiere afectar el(los) inmueble(s) hipotecado(s).



DECIMO PRIMERO: Que son de cargo de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o del(los) deudor(es) los gastos que ocasione el otorgamiento de la presente escritura, los impuestos de su registro, los derechos de anotación beneficencia y los de su posterior cancelación, así como los del(los) certificado(s) de libertad del(los) inmueble(s) hipotecado(s) y las copias que de esta escritura solicitare **EL BANCO** en cualquier momento, para lo cual queda expresamente autorizado.

DECIMO SEGUNDO: En desarrollo de lo consagrado en el artículo 81 del decreto 960 de 1970, las partes acuerdan desde ya autorizar al señor notario para que en caso de pérdida, extravío o destrucción de la primera copia de esta escritura publica se expida una nueva copia que sustituya a la primera con la expresa constancia de que presta mérito ejecutivo. Para lo anterior, **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** confiere(n) por medio del presente documento poder especial, amplio y suficiente al **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"**, para que en caso de pérdida, extravío o destrucción de la primera copia de esta escritura, por intermedio de cualquiera de sus representantes legales otorgue y suscriba la escritura pública en mi(nuestra) nombre y representación y en nombre y representación del mismo **BANCO**, en la cual solicite al notario la expedición de una copia sustitutiva de este instrumento público con mérito ejecutivo, para lo cual bastará con la

IMPRESO EN ABRIL DE 2010 POR POLYPRINT EDITORIAL LTDA. - NIT 930.024.959-5



manifestación que éste haga sobre su pérdida o destrucción a nombre propio y en representación de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, facultades otorgadas de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Código de Procedimiento Civil. Así mismo, durante el tiempo de vigencia de la hipoteca, **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o del(los) deudor(es) autoriza(n) expresa e irrevocablemente a **EL BANCO**, para que cada dos (2) años contados a partir de la firma de este documento, disponga la realización de un avalúo comercial del(los) bien(es) dado(s) en garantía por una sociedad escogida por **EL BANCO**, quedando **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o del(los) deudor(es) obligado(s) a reembolsar los valores del costo del avalúo, más los intereses moratorios máximos permitidos, si no paga dentro de los diez (10) días corrientes en que tenga(n) conocimiento de la practica de esta diligencia. -----

DECIMO TERCERO: Que si para cobrar cualquiera de las obligaciones de las garantizadas con esta hipoteca **EL BANCO** entablare acción judicial, **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o del(los) deudor(es) se adhiere(n) al nombramiento de secuestre que haga **EL BANCO** de acuerdo con lo establecido en el numeral cuatro (4) del artículo noveno (9o.) del Código de Procedimiento Civil y renuncia(n) al derecho de pedir que los bienes se dividan en lotes para efecto de la subasta pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo quinientos veinte (520) del mismo código. -----

DECIMO CUARTO: **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o el(los) deudor(es) se obliga(n) a mantener durante el tiempo de vigencia de esta hipoteca un seguro de incendio, rayo y terremoto sobre el 100% de la parte destructible de las construcciones levantadas en el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) y un seguro de vida por una cantidad no inferior al valor de la(s) deuda(s) pendiente(s) de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o el(los) deudor(es), en una compañía de Seguros legalmente establecida en Colombia la cual tendrá como beneficiario al **BANCO**, para que en caso de siniestro la indemnización a cargo de la aseguradora subrogue el(los) inmueble(s) objeto de la hipoteca, para el efecto de radicar sobre esta indemnización el derecho real de hipoteca, de conformidad con el artículo 1101 del Código de Comercio. El seguro ha de tener vigencia durante todo el tiempo que el(los) inmueble(s) garantice(n) cualquier tipo de obligación o deuda a favor de **EL BANCO**. Igualmente se obliga(n) a reajustar anualmente el monto asegurado según el valor comercial de la edificación. Además, autoriza(n) a **EL BANCO** para pagar el valor de la prima de seguro cuando **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o el(los) deudor(es) no lo haga(n), quedando **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o del(los) deudor(es) obligado(s) a reembolsar a **EL BANCO** las cantidades que por dicho concepto haya pagado, con intereses de mora a la tasa máxima legalmente permitida, sin que por esto **EL BANCO** contraiga la obligación de efectuar dicho pago, quien bien puede no hacer uso de dicha facultad. **PARAGRAFO:** **EL HIPOTECANTE** se obliga a designar al **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"**, como primer beneficiario de



4170



las respectivas pólizas en la cantidad que fuere necesaria para cancelarle en caso de siniestro el saldo de la obligación, sin perjuicio de asumir personalmente la obligación excedente, en caso que el valor reconocido por la compañía de seguros, resultare insuficiente para cubrir el valor total de las obligaciones pendientes. En el evento en que por cualquier razón la compañía aseguradora rehúse pagar la totalidad del

seguro o lo hiciera por un valor inferior al saldo de la obligación aquí garantizada, el deudor solidario y/o los herederos del deudora y asegurado fallecido -según fuere el caso- continuaran obligados a seguir atendiendo el pago de la obligación hasta su total cancelación. -----

DECIMO QUINTO: EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o del(los) deudor(es) queda(n) obligado(s) a presentar anualmente a **EL BANCO**, durante los cuatro (4) primeros meses, fotocopias autenticadas de los comprobantes que acrediten el pago de los impuestos predial y complementarios de cada año, correspondiente(s) al(los) inmueble(s) hipotecado(s) mediante este instrumento. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a que **EL BANCO** o el cesionario de esta garantía declare(n) de pleno derecho vencido el plazo de los créditos amparados con la presente hipoteca, pudiéndose exigir el pago de la totalidad de ellos junto con sus intereses sin ninguna clase de avisos o requerimientos previos. -----

DECIMO SEXTO: Las partes declaran que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue o produce novación a las cauciones reales o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **EL BANCO** como garantía de obligaciones principales. -----

DECIMO SEPTIMO: La hipoteca que se constituye se entiende vigente por el término de veinte (20) años contados desde su inscripción en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, siendo entendido que mientras no fuere cancelada en forma expresa, la garantía respaldará todas las obligaciones que se causen o se adquieran antes o durante su vigencia. -----

DECIMO OCTAVO: Que indagado(s) el(los) compareciente(s), de conformidad con lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, declaró (aron) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n) a favor del **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"**, no se encuentra(n) afectado(s) a vivienda familiar y que tampoco es su deseo afectarlo por este instrumento. -----

PARÁGRAFO: Únicamente para efectos fiscales se protocoliza carta de aprobación de crédito por la suma de **CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$120.000.000.00)** -----

Presente **PABLO ANTONIO CAÑON PEÑA**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 7.310.246 expedida en Chiquinquirá, manifestó que obra en este acto en su condición de Apoderado Especial



del **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"**, establecimiento bancario legalmente constituido con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, todo lo cual consta en la Escritura Pública Numero ochocientos cinco (805) otorgada el veintitrés (23) de febrero de dos mil siete (2007) en la Notaria Dieciocho (18) del Circulo de Bogotá D.C., que se anexa al presente instrumento para que forme parte de él y sea insertado en la copias que del mismo se expidan y dijo: Que acepta como en efecto lo hace esta escritura y la hipoteca que por medio de ella se constituye a favor de dicha entidad, advirtiendo que **EL BANCO** se reserva el derecho de disminuir el monto de los créditos a que se refiere este instrumento o de abstenerse de otorgarlos si así lo estimare conveniente y en especial cuando se presente cierre de la cartera, o se dicten disposiciones, que impiden tramitar o suspendan el otorgamiento de los créditos o cuando la situación de tesorería del Banco lo haga necesario, renunciando **LA PARTE HIPOTECANTE** a reclamar el reembolso de los gastos en que hayan incurrido y perjuicios de cualquier naturaleza. -----

MINUTA DE LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION - -

Compareció **LYDA FABIOLA GONZALEZ RUEDA** mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número **39.750.698** de **Fontibon**, Quien para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación, en su condición de apoderado(a) general, de **BCSC S.A.**, establecimiento bancario, con autorización de funcionamiento renovada mediante la Resolución 2348 del 29 de junio de 1990, expedida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia; con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, entidad que mediante proceso de fusión absorbió al Banco Colmena S.A., todo lo cual consta en el certificado de personería jurídica y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, según poder general, amplio y suficiente, conferido mediante escritura pública número mil doscientos veintinueve (1229) del doce (12) de marzo de dos mil diez (2010), suscrito en la Notaria cuarenta y cinco (45) del circulo de Bogotá D.C. cuya copia autentica y certificada se presentan para su protocolización con este instrumento publico y manifestó: --

PRIMERO: Que por medio de la escritura pública mil ochocientos sesenta y siete (1867) del veinte (20) de mayo de dos mil ocho (2008) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Circulo de Bogotá, la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL** se declaró deudora de **BCSC S.A.** -----

SEGUNDO: Que para garantizar esa deuda, constituyó **HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA**, en favor de **BCSC S.A.** sobre el siguiente bien inmueble: lote en mayor extensión, situado en Bogotá, D.C., distinguido en la nomenclatura Carrera cincuenta y cinco (55) Número ciento cincuenta y tres quince (153-15) y nomenclatura antigua Avenida Calle ciento



cincuenta y tres (153) número cincuenta y cinco cincuenta (55-50). debidamente registrada a folio de matricula inmobiliaria Número 50N-20573321 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Norte, inmueble que está comprendido dentro de los linderos específicos que en la mencionada escritura se detallan. -----

TERCERO: Que la sociedad hipotecante ha pagado a **BCSC S.A.** la suma de **UN MILLON OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS (\$1.879.285.00) MONEDA CORRIENTE** suma a la que asciende el valor de la prorrata de la unidad que por medio de este documento se libera. -----

CUARTO: Que en consecuencia, obrando el compareciente en la calidad expresada, declara **LIBERADA** la hipoteca en mayor extensión mencionada anteriormente y que aún pesa sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s): **APARTAMENTO NÚMERO TRESCIENTOS DOS (302) INTERIOR CUATRO (4) ETAPA II, GARAJE NÚMERO CIENTO TREINTA Y UNO (131) ETAPA I Y DEPOSITO NÚMERO DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO (258) ETAPA II,** -----

QUE HACE(N) PARTE DE TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL ETAPA II - PROPIEDAD HORIZONTAL, situado en Bogotá, D.C. y distinguido en la nomenclatura Carrera cincuenta y cinco (55) Número ciento cincuenta y tres quince (153-15) y nomenclatura antigua Avenida Calle ciento cincuenta y tres (153) número cincuenta y cinco cincuenta (55-50), el(los) cual(es) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrículas inmobiliarias números **50N - 20575178, 50N-20574409 y 50N-20575151** respectivamente, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de zona norte. -----

LOS COMPARECIENTES BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO MANIFIESTA(N) CLARA Y EXPRESAMENTE QUE EL DINERO Y LOS BIENES INMUEBLES SEÑALADOS EN ESTE INSTRUMENTO FUERON ADQUIRIDOS POR MEDIOS Y ACTIVIDADES LICITAS (ART.34 C.N. LEY 190 1995, LEY 333 DE 1996 y LEY 365 DE 1997). -----

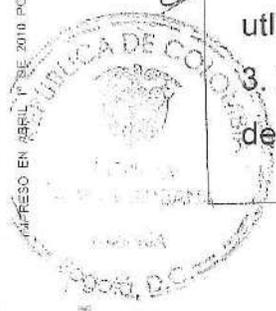
LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE: -----

1. Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, estados civiles, el número de sus documentos de identificación, dirección del inmueble, número de matricula inmobiliaria y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado. -----
2. Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia, asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales. -----
3. La parte compradora, verificó que la parte vendedora, es realmente la titular del derecho de dominio y posesion real y material del inmueble que se transfiere, pues



ADRIANA MORA VIGLEGIAS
SERVICIOS JURIDICOS

IMPRESO EN ABRIL DE 2010 POR POLYPRINT EDITORIAL LTDA. - NET 301025 8998



tuvo la precaucion de establecer la situación jurídica con base en los documentos de identidad de la parte vendedora, copias de escrituras y Certificado de Tradición y Libertad. -----

COMPROBANTES FISCALES

Se protocoliza los siguientes comprobantes fiscales. -----

Recibo de declaración de predial unificado año gravable del 2010. -----

RECIBO BANCO: 07494720003008

PREIMPRESO: 101010024832101

DIRECCION: KR 55 153 15 IN 4 AP 302

NOMBRE: **FIDEICOMISO TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL**

FIDUBOGOTA

AUTOAVALUO: \$ 109.345.000.00

MATRICULA INMOBILIARIA: **050N-20575178**

Recibo de declaración de predial unificado año gravable del 2010. -----

RECIBO BANCO: 07040710032384

PREIMPRESO: 101010012426811

DIRECCION: KR 55 153 15 GJ 131

NOMBRE: **FIDEICOMISO TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL**

FIDUBOGOTA

AUTOAVALUO: \$8.748.000.00

MATRICULA INMOBILIARIA: 50N-20574409

Recibo de declaración de predial unificado año gravable del 2010. -----

RECIBO BANCO: **13897010265646**

PREIMPRESO: 101010001054161.

DIRECCION: KR 55 153 15 DP 258

NOMBRE: **FIDEICOMISO TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL**

FIDUBOGOTA

AUTOAVALUO: \$ 1.998.000.00.

MATRICULA INMOBILIARIA: 50N-20575151

SE PROTOCOLIZAN RECIBOS DE VALORIZACION NÚMEROS: 0663844

DE FECHA: 06 DE MAYO DE 2010.

VALIDO HASTA: 05 DE JUNIO DE 2010.

SE PROTOCOLIZAN RECIBOS DE VALORIZACION Números: 0663845. **0663846**

DE FECHA: 06 DE MAYO DE 2010.

VALIDO HASTA: 05 DE JUNIO DE 2010.

NOTA: NO SE PROTOCOLIZA PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACIÓN DE

TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL ETAPA II - PROPIEDAD

HORIZONTAL POR SER UNIDADES NUEVAS Y ESTAR EN PROCESO DE

VENTAS



OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION

Leído este instrumento por los comparecientes y advertidos de las formalidades legales, especialmente las de su registro dentro del término legal, lo aprobaron en todas sus partes y en testimonio de ello lo firman conmigo el Notario que doy fe y por esto lo autorizo. La Notaria setenta y dos (72) del círculo de Bogotá, autoriza al representante legal de la entidad para

firmar el presente instrumento en su despacho, de acuerdo al Decreto 2148 de 1983.

La presente escritura se extendió en las hojas de papel notarial números: _____

- 7700033153591 / 7700033151276 / 7700033151283 / 7700033151290
- 7700033153607 / 7700033153614 / 7700033151320 / 7700033151337
- 7700033151344 / 7700033151351 / 7700033151368 / 7700033151375
- 7700033151382 / 7700033151399 / 7700033151405 / 7700033151412
- 7700033151429 / _____



Multiple horizontal lines for text entry, mostly blank.

ENMENDADO: "20575178", SI VALE. _____

RESOLUCION 10301 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2009 -----

DERECHOS NOTARIALES \$ 723.456.00 / _____

IVA \$ 166.961 / _____

SUPERINTENDENCIA \$ 3.570.00 _____

RETENCION EN LA FUENTE LEY 55 DE 1985 \$ 0 - _____

FONDO ESPECIAL PARA EL NOTARIADO \$ 3.570.00 _____

IMPUESTO DE TIMBRE: \$0 - - - - - _____

IMPRESO EN 1983 (Dy) DE 2010 POR POLYPRINT EDITORIAL LTDA. - NET 835.022.939 E

Carolina Lozano Ostos
CAROLINA LOZANO OSTOS

C.C. No. 39.692.985 de usaquen  **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**

VICEPRESIDENCIA JURIDICA
En nombre y representación de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT 800.142.383-7**,
como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado
TORRECOLINA CONJUNTO RESIDENCIAL. NIT 830.055.897-7.



Liliana Alarcon Martinez
LILIANA ALARCON MARTINEZ

C.C. No. 63.509.861 de Bucaramanga
Apoderada Especial CONSTRUCTORA ESTELAR S.A.
NIT 900.176.716 - 5

ADRIANA ALMAISA IGLESIAS
SERVICIOS JURIDICOS

Lyda Fabiola Gonzalez Rueda
LYDA FABIOLA GONZALEZ RUEDA

C.C. No. 39.750.698 de Fontibon
En representación de BCSC S.A.
NIT 860.007.335-4

ADRIANA ALMAISA IGLESIAS
SERVICIOS JURIDICOS

Pablo Antonio Cañon Peña
PABLO ANTONIO CAÑÓN PEÑA

C.C. No. 7.310.246 expedida en Chiquinquirá
En Nombre y Representación de BBVA COLOMBIA
NIT 890.903.938- 8



ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PUBLICA

NUMERO

4170

DE FECHA

07 MAYO 2010

[Handwritten signature]

NUBIA STELLA CAÑON GONZALEZ

C.C. No. 52.181.301 BTD

TEL 6826541

DIR C/LE 157AN.95-07 DPTO 706

OCUPACIÓN: EMPLEADA.



[Handwritten signature]



JUAN MANUEL RAMOS COMBARIZA

C.C. No. 79717.525 Bte

TEL 6826541

DIR C/le. 157A Uº 95-07 Ap. 706.

OCUPACIÓN: Empleado.



Martha Lucia Lopez Reinoso
• NOTARIA ENCARGADA 72 •

[Handwritten signature]

MARTHA LUCIA LOPEZ REINOSO

NOTARIA SETENTA Y DOS (72)

(ENCARGADA)

JOSUE/T-3694



58



ESPACIO EN BLANCO



NOTARIA SETENTA Y DOS (72)
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

ESPACIO EN BLANCO



NOTARIA SETENTA Y DOS DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

Dra. Patricia Téllez Lombana - Notaria

NIT 51.933.924-1

Escritura Pública No. 04170



ES **TERCERA** COPIA EN REPRODUCCIÓN MECÁNICA DE SU ORIGINAL, DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO **04170** DE FECHA **07/MAYO/2010** QUE SE EXPIDE EN **58** HOJAS DE PAPEL AUTORIZADO. ARTÍCULO 41 DEL DECRETO 2148 DE 1983.

SE EXPIDE EN BOGOTÁ D.C. A LOS NUEVE (9) DÍAS DEL MES DE JUNIO DE 2010



CON DESTINO A: **EL INTERESADO**

210



MARTHA IDALIA PEREZ DE BELLINI
NOTARIA ENCARGADA

NOTARIA SETENTA Y DOS (72) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber JUAN MANUEL RAMOS COMBARIZA mayor de edad y vecino de Bogotá D.C., identificado con la Cédula de ciudadanía No. 79'717.525. de Bogotá, quien en adelante se llamará el PROMITENTE VENDEDOR , y SANDRA MILENA GARCIA GARCIA también mayor de edad y vecina de Bogotá D.C., identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 52'803.088 de Bogotá D.C., quien en adelante se llamara EL PROMITENTE COMPRADOR, hemos celebrado el presente contrato de Promesa de Compraventa, cuyas cláusulas son:

PRIMERA. OBJETO E IDENTIFICACIÓN. El PROMITENTE VENDEDOR se obliga a vender al PROMITENTE COMPRADOR y este a su vez se obliga a comprar a aquel los derechos de dominio y posesión de que el primero es titular sobre el inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado en la nomenclatura urbana con el numero 95-07 de la calle 157A, apartamento 706 del interior 02, según consta en el certificado catastral del inmueble, singularizados con cédula catastral No. 009226224600207006, y matrícula inmobiliaria No. 50N-20435614.

SEGUNDO. ESPECIFICACIONES Y LINDEROS. El lote de terreno tiene un área construida de sesenta punto setenta y ocho metros cuadrados (60,78 M²) y un área privada de cincuenta y siete punto treinta y tres metros cuadrados (57,33 M²), y un área común de muros estructurales de fachada, ductos y muros divisorios de tres punto cuarenta y cinco metros cuadrados (3,45 M²), los cuales aunque se encuentran en el interior de la unidad privada no se pueden modificar ni demoler dado que su carácter es estructural. Los linderos del inmueble anteriormente mencionado se encuentran descritos en la escritura pública No. 06355 de fecha 13 de noviembre de 2004 otorgada en la Notaría 13 del Círculo Notarial de Bogotá D.C.

TERCERA. TRADICIÓN. El PROMITENTE VENDEDOR adquirió el inmueble materia de este contrato por compra a NUEVA ERA 2000 CONSTRUCTORA S.A. mediante escritura pública número 06355 de fecha 13 de noviembre de 2004 otorgada en la Notaría 13 del

Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. al folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20435614.

CUARTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio del inmueble prometido en venta es la suma de SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$63.000.000.00), la cual será pagada por el PROMITENTE COMPRADOR en la siguiente forma : a) La suma de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000.00) con recursos propios del PROMITENTE COMPRADOR y que el PROMITENTE VENDEDOR declara recibidos a la firma del presente contrato de promesa de compraventa a su entera satisfacción; b) La suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$50.000.000.00) con el producto del crédito que fue aprobado al PROMITENTE COMPRADOR por la Junta Directiva del FONDO NACIONAL DE AHORRO, según consta en la comunicación de fecha 20/11/2009, acta número P-857/2009 y que el PROMITENTE VENDEDOR declara conocida, y que girará directamente el FNA al PROMITENTE VENDEDOR; c) La suma de TRES MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$3.000.000.00) con el producto de las cesantías del PROMITENTE COMPRADOR, que también constan en el acta número P-857/2009 de fecha 20/11/2009, que también será girada directamente por el FNA al PROMITENTE VENDEDOR.

QUINTA. ARRAS. La suma de DOS MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$2.000.000.00), que el PROMITENTE VENDEDOR declaró haber recibido del PROMITENTE COMPRADOR a satisfacción, y que se entiende recibida del pago que se hará a la firma de este documento, suma esta que se tendrá entregada como prenda de confirmación del presente contrato y que será abonada al precio total de la compraventa en el momento de otorgarse la escritura pública que perfeccione el objeto de esta promesa.

SEXTO. OBLIGACIONES. El PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio del inmueble objeto del presente contrato, libre de demandas civiles, embargos, hipoteca, condiciones resolutorias, censo, anticresis y a paz y salvo de todo impuesto, valorización y contribución por concepto de servicios municipales, administración de condominio y en general, de todo gravamen o limitación de dominio, por lo cual saldrá al



saneamiento en los casos de ley. También se obliga a la corrección de la nomenclatura del inmueble dado que en la actualidad difiere la del certificado catastral con la de la escritura de compraventa y la del folio de matrícula inmobiliaria.

PARÁGRAFO: En cuanto a la hipoteca constituida a favor de BANCO BBVA COLOMBIA S.A. , mediante escritura pública numero 6355 de fecha 13 de noviembre de 2004 de la Notaria 13 del círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada, es obligación del PROMITENTE VENDEDOR realizar los pagos, diligencias y gestiones necesarias para cancelar la hipoteca anteriormente mencionada y obtener el registro de cancelación de tal hipoteca antes de la firma de la escritura pública que perfecciona el presente contrato de promesa de compraventa. Para tal efecto el PROMITENTE COMPRADOR ha entregado a la firma del presente documento una suma de dinero, que el PROMITENTE VENDEDOR declara en este acto como suficiente, para que se lleven a cabo tales gestiones Notariales y de Registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

SEPTIMO. TÉRMINO. la escritura publica de compraventa que perfeccionará el presente contrato será extendida en la Notaria ONCE (11) del círculo de Bogotá D.C., el cinco (05) de febrero de dos mil diez (2010) a las ocho de la mañana (8:00 a.m.).

PARAGRAFO. Se podrá adelantar o prorrogar el término para el cumplimiento de las obligaciones que por este contrato se contraen, cuando así lo acuerden las partes mediante cláusula adicional al presente documento, firmada por ambos; también, debido a circunstancias imputables al trámite del crédito del PROMITENTE COMPRADOR.

OCTAVO. ENTREGA. El PROMITENTE VENDEDOR hará la entrega material del inmueble al PROMITENTE COMPRADOR, con sus mejoras, anexidades, usos y servidumbres al momento de desembolso del FNA de acuerdo con lo anotado en la clausula cuarta.

NOVENO. GASTOS. Los gastos notariales que se causen en este instrumento serán cancelados por partes iguales, y los de beneficencia, anotación y registro serán sufragados por el PROMITENTE COMPRADOR. Los gastos que ocasione la constitución

de la hipoteca al FONDO NACIONAL DE AHORRO como garantía del crédito aprobado al PROMITENTE COMPRADOR serán de cargo del PROMITENTE COMPRADOR. Se entiende que la retención en la fuente de acuerdo a la normatividad será a cargo del PROMITENTE VENDEDOR.

Los contratantes, estando de acuerdo con lo expresamente estipulado en el presente instrumento, lo suscriben a los 7 días del mes de Enero de 2.010.

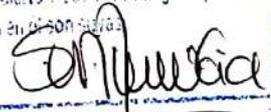

FIRMA DEL PROMITENTE COMPRADOR.


FIRMA DEL PROMITENTE VENDEDOR.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
ANTE M^º ALFONSO CLAVIJO GONZÁLEZ Notario treinta y uno del
Circulo de Bogotá, D.C. Comparación.

Dando fe de que los señores
Dando Wilens Garcia Garcia
Juan Manuel Ramos Combariza
Identificados con C.C. No. 52803088 R
79717525 Bogotá

Declararon que reconocen el contenido del presente documento
por ser cierto y que es igual que la huella (indica derecho)
puestas en el documento.

- 7 ENE. 2010

Fecha:
ALFONSO CLAVIJO GONZÁLEZ - NOTARIO TREINTA Y UNO





CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: **Bogotá, Noviembre 15 de 2014.**

ARRENDADOR (ES): **Lina Marcela Betancur**

Nombre e identificación **C.C. L.037.576.213**

Nombre e identificación

ARRENDATARIO (S):

Nombre e identificación **Juan Manuel Ramos Combariza**

Nombre e identificación **C.C. 79'717.525**

Dirección del inmueble: **Cra. 12 N° 140-43 Apto. 115.**

Precio o canon: **\$800.000=**

(\$ 800.000 =)

Avalúo Catastral: (\$)

Término de duración del contrato **Nueve (9) meses.** () Año (s)

Fecha de iniciación del contrato: Día **Diez y Seis** (16), Mes **Noviembre**

Año **Dos mil catorce.** (2014).

El inmueble consta de los servicios de: **Agua, Luz, teléfono, Vigilancia.**

Cuyo pago corresponde a: **Servicios públicos y comunitarios.**

Además de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas: **Ninguna.**

PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato, el (los) arrendador (es) se obliga (n) a conceder a el (los) arrendatario (s) el goce del inmueble urbano destinado a vivienda cuyos linderos se determinan en la cláusula décima quinta de este contrato junto con los demás elementos que figuran en inventario separado firmado por las partes, y el (los) arrendatario (s), a pagar por este goce el canon o renta estipulado. **SEGUNDA.- PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO:** El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a pagar a el (los) arrendador (es) por el goce del inmueble y demás elementos, el precio o canon acordado en **Bogotá.** la suma de **Ochocientos**

mil pesos (\$ 800.000 =) dentro de los primeros **Cinco**

(5) días de cada período contractual, a el (los) arrendador (es) o a su orden. El canon podrá ser incrementado anualmente de acuerdo con el porcentaje autorizado legalmente. Si el canon se pagare en cheque, el canon se considera satisfecho en la fecha de pago sólo una vez que el banco haga el respectivo abono siempre y cuando el cheque haya sido presentado en tiempo para su pago al respectivo banco. **TERCERA. - DESTINACION:** El (Los) arrendatario (s) se compromete (n) a darle al inmueble el uso para vivienda de él (ellos) y su (s) familia (s), y no podrá (n) darle otro uso, ni ceder, ni transferir el arrendamiento sin la autorización escrita de el (los) arrendador (es). El incumplimiento de esta obligación, dará derecho a el (los) arrendador (es) para dar por terminado este contrato y exigir la entrega del inmueble. En caso de cesión o subarriendo por parte de el (los) arrendatario (s), el (los) arrendador (es) podrá dar por terminado el contrato y exigir la entrega del inmueble, o podrá (n) celebrar un nuevo contrato de arriendo con los usuarios reales, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a los cuales renuncia (n) expresamente el (los) arrendatario (s). **CUARTA.- RECIBO Y ESTADO:** El (Los) arrendatario (s) declara (n) que ha (n) recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que se adjunta, el cual hace parte de este contrato; en el mismo se determinan los servicios, cosas y usos conexos. El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a la terminación del contrato a devolver al (los) arrendador (es) el inmueble en el mismo estado que se recibió, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y el uso legítimo del bien arrendado. **QUINTA. - REPARACIONES:** El (los) arrendatario (s) tendrá (n) a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la Ley y no podrá (n) realizar otras sin el consentimiento escrito de el (los) arrendador (es). En caso que el (los) arrendatario (s) realice (n) reparaciones indispensables no locativas que se causen sin su culpa, a menos que las partes acuerden otra cosa, podrá (n) el (los) arrendatario (s) descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta, sin que tales descuentos excedan el treinta por ciento (30%) del valor de la misma. Si el costo de las reparaciones fuere mayor, el (los) arrendatario (s) puede (n) descontar periódicamente hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total. **SEXTA. - OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES:** a) De el (los) arrendador (es): 1. El (Los) arrendador (es) hará (n) entrega material del inmueble a el (los) arrendatario (s) el día **Diez y Seis** (16), del mes de **Noviembre** del año **Dos mil catorce** (2014). en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y pondrá (n) a su disposición los servicios, cosas y usos conexos convenidos en el presente contrato, mediante inventario, del cual hará entrega a el (los) arrendatario (s), así como copia del contrato con firmas originales. En caso que el (los) arrendador (es) no suministre (n) a el (los) arrendatario (s) copia del contrato con firmas originales, será (n) sancionado (s) por la autoridad competente con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento. 2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato. 3. Librará (n) a el (los) arrendatario (s) de toda turbación en el goce del inmueble. 4. Hacer las reparaciones necesarias del bien objeto del arriendo, y las locativas pero sólo cuando estas provinieren de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. **Parágrafo.** Cuando sea procedente, por tratarse de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal el (los) arrendador (es) hará (n) entrega a el (los) arrendatario (s) de una copia del reglamento interno de propiedad horizontal al que se encuentre sometido el inmueble. 5. Cuando se trate de vivienda compartida, mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas y servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a el (los) arrendatario (s), y garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda. 6. Expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, cuantía y período al cual corresponde el pago del arrendamiento, so pena que sea (n) obligado (s), en caso de renuncia, por la autoridad competente. 7. Las demás obligaciones contenidas en la ley. b) De el (los) arrendatario(s): 1. Pagar a el (los) arrendador (es) en el lugar y término convenido en la cláusula segunda del presente contrato, el precio del arrendamiento. Si el (los) arrendador (es) se rehúsa (n) a recibir el canon o renta, el (los) arrendatario (s) cumplirá (n) su obligación consignando dicho pago en la forma prevista en el artículo 10 de la ley 820 de 2003. 2. Gozar del inmueble según los términos y espíritu de este contrato. 3. Velar y cuidar por la conservación del inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daño o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones del caso. 4. Cumplir con las normas consagradas en el reglamento de propiedad horizontal, si estuviere sometido a dicho régimen. 5. Restituir el inmueble a la terminación del contrato, en el estado en que le (s) fue entregado salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo y poniéndolo a disposición de el (los) arrendador (es). El (Los) arrendatario (s) restituirá (n) el inmueble con todos los servicios públicos domiciliarios totalmente al día y a paz y salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga (n) a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente pero causadas en vigencia del contrato. En ningún caso el (los) arrendador (es) será (n) responsable (s) por el pago de servicios o conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por el (los) arrendatario (s), salvo pacto expreso entre las partes. 6. No hacer mejoras al inmueble distintas de las locativas, sin autorización de el (los) arrendador (es). Si las hiciere (n) serán de propiedad de este. 7. El (Los) arrendador (es) se obliga (n) a promover y el (los) arrendatario (s) se comprometen a permitir la Revisión Técnica Reglamentaria de las instalaciones de gas natural realizada por la empresa y de los elementos que de este servicio dependan, y entregando al arrendador el documento donde consta el servicio, si el inmueble tiene este servicio público. Será de cargo de el (los) arrendador (es) el costo de dicha revisión y del reemplazo o reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueron de el (los) arrendatario (s) este (os) deberá sufragar dicho (s) costo (s). **SÉPTIMA. - TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Son causales de terminación unilateral del contrato, las de ley y especialmente las siguientes: 1. Por parte de el (los) arrendador (es): 1. La no cancelación por parte de el (los) arrendatario (s) del precio del canon y reajustes dentro del término estipulado del mismo. 2. La no cancelación de los servicios públicos que ocasione la desconexión o pérdida del servicio, o del pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo de el (los) arrendatario (s). 3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión



legis

Todos los derechos Reservados

e Legis. Prohibida toda reproducción total o parcial, sin la expresa autorización escrita de Legis. Bajo cualquier medio conocido o por conocer, sin perjuicio de las sanciones civiles y penales de la Ley 4714 de 2002.

del contrato o del goce del inmueble, o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento expreso de el (los) arrendador (es). 4. Las mejoras, cambios y ampliaciones que se hagan al inmueble sin autorización expresa de el (los) arrendador (es) o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte de el (los) arrendatario (s). 5. La incursión reiterada de el (los) arrendatario (s) en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen alguna contravención, debidamente comprobados ante la autoridad de policía. 6. La violación por el (los) arrendatario (s) de las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a este régimen. 7. El (Los) arrendador (es), con el cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003 podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendatario (s) estará (n) obligado (s) a restituir el inmueble. 8. El (Los) arrendador (es) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento: a) Cuando el (los) propietario (s) o poseedor (es) del inmueble necesitare (n) ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor a un (1) año; b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación; c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa; d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. En este último caso el (los) arrendador(es) deberá (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s) con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento. Cuando se trate de las causas previstas en los literales a), b) y c), el (los) arrendador (es) acompañará (n) al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por la compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor de el (los) arrendatario (s) por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de restitución. Cuando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el procedimiento establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003. De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. II. Por parte de el (los) arrendatario (s): 1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de el (los) arrendador (es) o porque incurra (n) en mora en los pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el (los) arrendatario (s) podrá (n) optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le correspondan hacer como arrendatario (s). 2. La incursión reiterada de el (los) arrendador (es) en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el (los) arrendatario (s) del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policial. 3. El desconocimiento por parte de el (los) arrendador (es) de los derechos reconocidos a el (los) arrendatario (s) por la Ley o el contrato. 4. El (los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento y siguiendo el procedimiento que trata el artículo 25 de la ley 820 de 2003. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendador (es) estará (n) obligado (s) a recibir el inmueble; si no lo hiciera (n), el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente con el procedimiento del artículo 24 de la ley 820 de 2003, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente. 5. El (Los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando de (n) previo aviso escrito a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el (los) arrendatario (s) no estará (n) obligado (s) a invocar causal alguna diferente a su plena voluntad, ni deberá (n) indemnizar a el (los) arrendador (es). De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. Parágrafo: No obstante, las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato sin pago de indemnización alguna. OCTAVA. - MORA: Cuando el (los) arrendatario (s) incumpliere (n) el pago de la renta en la oportunidad, lugar y forma acordada en la cláusula segunda, el (los) arrendador (es) podrá (n) hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble. NOVENA. - CLÁUSULA PENAL: Salvo lo que la ley disponga para ciertos casos, el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de \$924.000= (1.5) salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin menoscabo del pago de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. En caso de mora en el pago del canon de arriendo, el (los) arrendador (es) podrá (n) cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos, la pena aquí pactada, los servicios dejados de pagar por el (los) arrendatario (s), la indemnización de perjuicios, bastando para ello la sola afirmación del incumplimiento y estimación de los perjuicios y la presentación de este contrato. EL (Los) arrendatario (s) renuncia (n) desde ya a cualquier tipo de constitución en mora que la ley exija para que le sea exigible la pena e indemnización que trata esta cláusula. DÉCIMA. - PRÓRROGA: El presente contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados por la Ley (Art.6. Ley 820 de 2003). DÉCIMA PRIMERA. - GASTOS: Los gastos que cause la firma del presente contrato serán a cargo de: **El Arrendador.** DÉCIMA SEGUNDA. - DERECHO DE RETENCIÓN: En todos los casos en los cuales el (los) arrendador (es) deba (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s), este (os) no podrá (n) ser privado (s) del inmueble arrendado sin haber recibido el pago previo de la indemnización correspondiente o sin que se le hubiere asegurado debidamente el importe de ella por parte de el (los) arrendador (es). DÉCIMA TERCERA. - COARRENDATARIOS: Para garantizar a el (los) arrendador (es) el cumplimiento de sus obligaciones, el (los) arrendatario (s) tiene (n) como coarrendatario (s) a _____ mayor y vecino de _____, identificado (a) con _____ y _____ mayor y vecino de _____, identificado (a) con _____ quien (es) declara (n) que se obliga (n) solidariamente con el (los) arrendador (es) durante el término de duración del contrato y el de sus prórrogas y por el tiempo que permanezca el inmueble en poder de éste (os). DÉCIMA CUARTA. - El (Los) arrendatario (s) faculta (n) expresamente a el (los) arrendador (es) para llenar en este documento el espacio en blanco destinado a los linderos. DÉCIMA QUINTA. - LINDEROS DEL INMUEBLE:

DÉCIMA SEXTA: Las partes firmantes señalan las siguientes direcciones para recibir notificaciones:

En constancia de lo anterior, se firma por las partes el día **Quince** (15), del mes de **Noviembre**.
del año **Dos mil catorce** (2014.)

ARRENDADOR

ARRENDATARIO

Lina Marcela Betancur Góñez.

[Firma manuscrita]

C. C. o NIT. No **1037576213**

C. C. o NIT. No **79'717.525 Bta.**

ARRENDATARIO () COARRENDATARIO ()

COARRENDATARIO

Marque con una equis (X)

C. C. o NIT. No

C. C. o NIT. No

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
PARA INMUEBLE DE VIVIENDA URBANA.**

1
2 **ARRENDADOR:** MONICA AFANADOR FLOREZ IDENTIFICADO CON
3 CEDULA DE CIUDADANIA No.1.020.751.526 EXPEDIDA EN
4 BOGOTA D.C.
5
6 **ARRENDATARIO:** INGRIDH REINA FRANCO IDENTIFICADO CON CEDULA
7 DE CIUDADANIA No. 52.007.386 EXPEDIDA EN BOGOTA
8 D.C.
9
10 **DEUDOR SOLIDARIO:** CATALINA REINA FRANCO IDENTIFICADO CON CEDULA
11 DE CIUDADANIA No.51.908.678 EXPEDIDA EN BOGOTA
12 D.C.
13
14 CIPRIANO PEÑA CHIVATA IDENTIFICADO CON CEDULA
15 DE CIUDADANIA No.79.149.318 EXPEDIDA EN BOGOTA
16 D.C.
17
18 **FECHA DE INICIACIÓN.** AGOSTO 01 2015
19 **FECHA DE VENCIMIENTO.** JULIO 30 2016

20
21
22 **CONDICIONES GENERALES.**

23 **PRIMERA.-OBJETO.-** Mediante el presente contrato EL ARRENDADOR concede al
24 ARRENDATARIO el goce del inmueble que más adelante se identifica, obligándose éste a pagar a
25 aquel una renta de arrendamiento y a destinarlo exclusivamente para **VIVIENDA URBANA** de él y su
26 familia. El presente contrato se registrará en todas sus partes por las cláusulas aquí consignadas, así como
27 por los términos de la ley 820 de 2003 y demás normas concordantes vigentes. **SEGUNDA.-**
28 **IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.** El presente contrato recae sobre el siguiente inmueble
29 **CALLE 127 C NO. 6 A 40 APT 605 TERCERA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El valor
30 mensual de la renta por concepto del arrendamiento objeto de este contrato, es la suma de **UN**
31 **MILLON TRECIENTOS MIL PESOS MDA/CTE. (\$1.300.000.00)** moneda corriente, que EL
32 ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR en su totalidad anticipadamente dentro de los
33 cinco (05) primeros días calendario de cada mes, a su orden en **BANCOLOMBIA No.18005029632 A**
34 **NOMBRE INES PATRICIA FLOREZ** o a quien este autorice o delegue previamente y por escrito
35 para recibir dicha renta. **PARAGRAFO PRIMERO.** La mera tolerancia del ARRENDADOR en
aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad a su vencimiento, no se entenderá como
ánimo de novación o de modificación del término establecido para el pago en este contrato.
PARÁGRAFO SEGUNDO. En caso de mora o retardo en el pago del precio del arrendamiento, de
acuerdo con lo previsto en la presente cláusula, EL ARRENDADOR podrá dar por terminado
unilateralmente con justa causa el presente contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, para lo
cual el ARRENDATARIO renuncia expresamente a los requerimientos privados y judiciales previstos
en la ley: (artículos 1594 y 2007 del Código Civil). **PARÁGRAFO TERCERO.** En cualquier evento
de mora o retardo en el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, EL
ARRENDADOR queda facultado para exigir de aquel el pago de los honorarios de abogado y demás
gastos de cobranza judicial y/o extrajudicial. **CUARTA.-SERVICIOS PÚBLICOS-** A partir del
momento en que el inmueble arrendado sea entregado al ARRENDATARIO y hasta la fecha de su
desocupación y entrega al ARRENDADOR, serán a cargo de aquel el pago de los servicios públicos
de, **ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, RECOLECCIÓN DE BASURAS, ENERGÍA**
ELÉCTRICA Y GAS de acuerdo a la respectiva facturación. EL ARRENDADOR se reserva el
derecho de solicitar mensualmente al ARRENDATARIO los recibos con la constancia de pago de los
mismos. **PARÁGRAFO PRIMERO.-** Las reclamaciones que tengan que ver con la óptima prestación
o facturación de los servicios públicos anotados, serán tramitadas directamente por EL
ARRENDATARIO ante las respectivas empresas prestadoras del servicio. Cualquier otro servicio
adicional o suntuario al que pretenda acceder el ARRENDATARIO, deberá ser previamente autorizado
por el ARRENDADOR. **PARÁGRAFO SEGUNDO.-** Si el ARRENDATARIO no paga
oportunamente los servicios públicos antes señalados, este hecho se tendrá como incumplimiento del
contrato, pudiendo el ARRENDADOR darlo por terminado unilateralmente sin necesidad de los
requerimientos privados y judiciales previstos en la Ley (Artículos 1594 y 2007 del Código Civil).

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
PARA INMUEBLE DE VIVIENDA URBANA.**

1 **PARÁGRAFO TERCERO.-** En cualquier evento de mora o retardo en el cumplimiento de las
2 obligaciones a cargo de El ARRENDATARIO, EL ARRENDADOR queda facultado para exigir de
3 aquel el pago de los honorarios de abogado y demás gastos de cobranzas judicial y/o extrajudicial.
4 Igualmente si como consecuencia del no pago oportuno de los servicios públicos las empresas
5 respectivas los suspenden, retiran el contador o línea telefónica, serán de cargo del ARRENDATARIO
6 el pago de los intereses de mora, sanciones, y los gastos que demande su reconexión. **PARÁGRAFO**
7 **CUARTO.-** En caso de acordarse la prestación de garantías o fianzas por parte de EL
8 ARRENDATARIO, a favor de las entidades prestadoras de los servicios públicos antes indicadas, con
9 el fin de garantizar a cada una de ellas el pago de las facturas correspondientes, tal pacto se hará
10 constar en escrito separado, con el lleno de los requisitos exigidos para tal efecto. **QUINTA.-**
11 **CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN.** El inmueble objeto de este contrato se encuentra sometido al
12 régimen de Propiedad horizontal, EL ARRENDATARIO se obliga a pagar directamente al
13 ARRENDADOR el valor mensual que por concepto de cuota de administración se encuentre a la fecha
14 de iniciación del presente contrato aprobada por la asamblea de copropietarios, esto es la suma
15 **DOSIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL DOSIENTOS PESOS (\$255.200.00) MDA/CTE**
16 **PRONTO PAGO** o la **SUMA DE DOSIENTOS OCHENTA Y TRES MIL DOSIENTOS PESOS**
17 **(\$283.200.00) ADMINISTRACIÓN PLENA** moneda corriente anticipadamente dentro de los cinco
18 (05) primeros días del respectivo mes a su orden en **BANCOLOMBIA No.18005029632 A**
19 **NOMBRE INES PATRICIA FLOREZ**, así como los reajustes e incrementos a su valor, que
20 posteriormente sean aprobados., así como los reajustes e incrementos a su valor, que posteriormente
21 sean aprobados. **PARÁGRAFO:** EL ARRENDATARIO se compromete a cumplir y respetar
22 cabalmente todas y cada una de las normas establecidas por el reglamento de propiedad horizontal,
23 para lo cual el ARRENDADOR hace entrega al ARRENDATARIO de una copia de la parte
24 normativa del mismo que el ARRENDATARIO declara recibido al momento de la firma de este
25 contrato. **SEXTA.- VIGENCIA.** El término de duración de este contrato es de doce (12) meses
26 contados a partir del día **PRIMERO (01)** del mes de **AGOSTO. SÉPTIMA.- PRORROGAS:** Si a la
27 fecha de vencimiento del término inicial o de cualquiera de sus prorrogas, ninguna de las partes ha
28 dado aviso a la otra con una antelación no menor a tres (3) meses a la fecha de vencimiento, de su
29 intención de darlo por terminado, el presente contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado en
30 iguales condiciones y por el mismo término indicado en la cláusula anterior, siempre y cuando cada
31 una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y el ARRENDATARIO se avenga a
32 los reajustes autorizados por la ley. **OCTAVA.- REAJUSTE DEL CANON DE**
33 **ARRENDAMIENTO:** Vencido el término inicial de este contrato y así sucesivamente cada doce (12)
34 meses de ejecución del mismo, en sus prorrogas tacitas o expresas, el precio mensual del arrendamiento
35 se reajustará en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno por parte del
ARRENDADOR, en un porcentaje máximo o igual al ciento por ciento (100%) del incremento que
haya tenido el Índice De Precios al Consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquel
en que deba efectuarse el respectivo reajuste del cánon. **NOVENA.- SOLIDARIDAD:** Los derechos y
obligaciones derivadas del presente contrato son solidarios, tanto entre ARRENDADORES como entre
ARRENDATARIOS y deudores solidarios. En consecuencia, la restitución del inmueble y las
obligaciones económicas derivadas del contrato, pueden ser exigidas o cumplidas por todos o
cualquiera de los ARRENDADORES a todos o cualquiera de los ARRENDATARIOS o deudores
solidarios, y viceversa. Los arrendadores que no hayan demandado y los arrendatarios que no hayan
sido demandados, podrán ser tenidos en cuenta como intervinientes litisconsorciales, en los términos
del inciso tercero del Art. 52 Del C. de P. C. **DECIMA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.-**
1. Entregar al ARRENDATARIO en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del
contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a
su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos. 2. Mantener en el
inmueble los servicios, cosas o usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin
convenido. 3. Suministrar copia del presente contrato al ARRENDATARIO y deudores solidarios,
cuyas firmas sean originales, dentro de los diez (10) días siguientes a su celebración; so pena de
hacerse acreedor a la sanción que a petición de parte, imponga la autoridad competente, equivalente a
una multa de tres (3) mensualidades de arrendamiento. 4. Entregar al ARRENDATARIO una copia de
la parte normativa del régimen de propiedad horizontal, cuando la vivienda se encuentre sometida a
dicho régimen. 5. Las demás obligaciones consagradas para los ARRENDADORES en el capítulo II

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35

titulo XXVI, libro 4 del Código. Civil. **DECIMA PRIMERA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.** 1. Pagar el precio del arrendamiento y cuota de administración dentro del plazo y en el lugar estipulado en el presente contrato. 2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo, que fueren imputables al mal uso del inmueble, o a su propia culpa, EL ARRENDATARIO deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias. 3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo aquí establecido. 4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida en gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos. 5. Las demás obligaciones consagradas para los ARRENDATARIOS en el capítulo III titulo XXVI libro 4 del Código Civil. **DECIMA SEGUNDA.- PREAVISOS PARA LA ENTREGA.** Las partes se obligan en caso de terminación del contrato, a dar el correspondiente preaviso para la entrega a través del servicio postal autorizado con tres (3) meses de anticipación a la finalización del plazo original o de su prórroga; subsistiendo durante dichas prórrogas todas las garantías compromisos y estipulaciones de este contrato. **DECIMA TERCERA.- TERMINACION DEL CONTRATO.** Las partes se obligan a dar por terminado el contrato de arrendamiento en la forma y términos previstos en el Artículo 21 y siguientes de la ley 820 del 2003. **DECIMA CUARTA.- RECIBO Y ESTADO.** EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en la fecha indicada en la cláusula sexta de este contrato, en buen estado de servicio y presentación, conforme al inventario que suscribe por separado y que se considera incorporado a este documento; que se obliga a cuidarlo, conservarlo y mantenerlo y, que en el mismo estado lo restituirá al ARRENDADOR. Salvo el deterioro por el paso del término y su uso legítimo. **PARÁGRAFO.-** No obstante lo dispuesto en esta cláusula, EL ARRENDATARIO está obligado a efectuar las reparaciones locativas para su conservación y cuidado conforme a los artículos 2029 y 2030 del Código Civil. Las partes acuerdan un término, correspondiente a los quince (15) primeros días de vigencia del presente contrato para verificar el funcionamiento de todos y cada uno de los elementos y servicios de la vivienda, debiéndose dentro del mismo término comunicar por escrito al ARRENDADOR las observaciones o deficiencias al respecto, para que igualmente sean verificadas y corregidas, según se hayan hecho constar como observaciones dentro del inventario referido. Los daños al inmueble derivados del mal trato o descuido por parte del ARRENDATARIO, durante su tenencia, serán de su cargo y EL ARRENDADOR estará facultado para hacerlos por su cuenta y posteriormente reclamar su valor al ARRENDATARIO. **DECIMA QUINTA.- REPARACIONES Y MEJORAS.-** Las reparaciones variaciones y reformas efectuadas por el ARRENDATARIO al inmueble, serán por cuenta de éste, y requerirán previa autorización escrita del ARRENDADOR para desarrollarlas, entendiéndose que de cualquier forma aquellas accederán al inmueble, sin lugar a indemnización para quien las efectuó. **DECIMA SEXTA.- CLAUSULA PENAL.** El incumplimiento por parte del ARRENDATARIO de cualquiera de las cláusulas de este contrato, el retardo de una o más mensualidades y la evidente incursión en MORA y/o FALTA DE PAGO, lo constituirá en deudor del ARRENDADOR por una suma equivalente al doble del precio mensual de la renta que esté vigente en el momento de tal incumplimiento, a título de pena, que será exigible sin necesidad de requerimiento alguno y sin perjuicio de los demás derechos que tiene el ARRENDADOR para hacer cesar el arrendamiento y exigir judicialmente la entrega del inmueble. Se entenderá en todo caso que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que EL ARRENDADOR podrá pedir a la vez el pago y la indemnización de perjuicios, si es el caso. El presente contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena al ARRENDATARIO y/o deudores solidarios. **DECIMA SÉPTIMA.- REQUERIMIENTOS:** EL ARRENDATARIO y los deudores solidarios que suscriben este contrato, renuncian expresamente a los requerimientos previstos en la ley, especialmente a los contenidos en los artículos 1594 y 2007 del Código Civil relativos a la constitución en mora, lo mismo que al derecho de retención que a cualquier título les confiera la ley sobre el inmueble materia de este contrato. **DECIMA OCTAVA.- SUBARRIENDO Y CESION.-** EL ARRENDATARIO no está facultado para ceder el arriendo ni subarrendar, a menos que medie autorización previa y escrita del ARRENDADOR. En caso de contravención EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la entrega del inmueble. EL ARRENDATARIO autoriza y acepta cualquier cesión que haga EL ARRENDADOR del presente contrato, pero la misma no producirá efectos sino hasta cuando ésta se haya notificado AL ARRENDATARIO y a sus deudores solidarios, mediante

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
PARA INMUEBLE DE VIVIENDA URBANA.**

1 comunicación enviada por correo certificado, La notificación se entenderá surtida desde la fecha de
2 envío de la citada comunicación. **DECIMA NOVENA.- EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD.-**
3 **EL ARRENDADOR** no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que **EL**
4 **ARRENDATARIO** pueda sufrir por causas atribuibles a terceros o a otros arrendatarios de partes del
5 mismo inmueble, o la culpa leve del **ARRENDADOR** o de otros arrendatarios o de sus empleados o
6 dependientes, ni por robos, hurtos, ni por siniestros causados por incendio, inundación o terrorismo.
7 Serán de cargo de **EL ARRENDATARIO** las medidas, dirección y manejo tomados para la seguridad
8 del bien. **VIGÉSIMA.-EXIGIBILIDAD Y MERITO EJECUTIVO.-** Las obligaciones de pagar
9 sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes, serán exigibles ejecutivamente con base en el
10 presente contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de
11 Procedimiento Civil. Respecto de las deudas a cargo del **ARRENDATARIO** por concepto de servicios
12 públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el **ARRENDADOR** podrá repetir lo
13 pagado contra **EL ARRENDATARIO** por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas,
14 comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente pagados, y la manifestación que
15 haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron pagadas por él, la
16 cual se entenderá prestado con la presentación de la demanda. **VIGÉSIMA PRIMERA.-**
17 **ABANDONO DEL INMUEBLE.** En caso de abandono del inmueble, **EL ARRENDATARIO** faculta
18 a cualquiera de sus deudores solidarios para que junto con el **ARRENDADOR** o a quien lo represente,
19 acceda al inmueble objeto de este contrato y reciba la tenencia del mismo, con el diligenciamiento del
20 **ACTA** privada, judicial o extrajudicial de **ENTREGA**, suscrita por aquellos, con anotación clara del
21 estado en que se encuentre, los faltantes al inventario y los conceptos adeudados que quedaren
22 pendientes como consecuencia del abandono e incumplimiento. **VIGÉSIMA SEGUNDA-**
23 **AUTORIZACIÓN.-** **EL ARRENDATARIO** y sus deudores solidarios autorizan expresamente al
24 **ARRENDADOR**, y a su eventual cesionario o subrogatorio para incorporar, reportar, procesar y
25 consultar en banco de datos la información relacionada o derivada de este contrato.. **VIGÉSIMA**
26 **TERCERA.-GARANTIAS:** El arrendatario presenta como garantía para el arrendamiento del
27 inmueble ubicado en la **CALLE 127 C NO. 6 A 40 APT 605 , COMO DEUDOR SOLIDARIO:**
28 **CATALINA REINA FRANCO IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA**
29 **No.51.908.678 EXPEDIDA EN BOGOTA D.C. CIPRIANO PEÑA CHIVATA IDENTIFICADO**
30 **CON CEDULA DE CIUDADANIA No.79.149.318 EXPEDIDA EN BOGOTA D.C.**
31 **PARAGRAFO PRIMERO** El suscrito identificado anteriormente se declara deudor del
32 **ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con el **ARRENDATARIO** indicado al inicio de
33 este documento, de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el
34 término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta la
35 restitución material del inmueble al **ARRENDADOR**. Responderá por el cumplimiento y pago por
concepto de arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de
administración, cláusulas penales, gastos de cobranza, costas procesales y cualquier otra derivada del
contrato, las cuales podrán ser exigidas por el **ARRENDADOR** a cualquiera de los obligados por la
vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales, sin que por razón de esta
solidaridad asumamos el carácter de fiadores ni **ARRENDATARIOS** el inmueble objeto del presente
contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **EL ARRENDATARIO** y sus respectivos causa
habitantes. En caso de abandono del inmueble cualquiera de los arrendatarios y/o deudores solidarios
podrá hacer entrega válidamente del inmueble al **ARRENDADOR** o a quien éste señale en la forma
y términos señalados en la cláusula Vigésima Primera de este documento. Para este exclusivo efecto el
ARRENDATARIO otorga poder amplio y suficiente a los deudores solidarios al suscribir el presente
documento. **VIGÉSIMA CUARTA.-RESTITUCION DEL INMUEBLE.** Terminado el presente
contrato, el **ARRENDATARIO** o deudor solidario facultado, deberá entregar el precitado inmueble al
ARRENDADOR en forma personal o a quien éste autorice para recibirlo, conforme al inventario
inicial, obligándose a presentar los recibos de servicios públicos debidamente pagados, junto con el
respectivo Paz y Salvo de la Administración. En relación con los servicios públicos pendientes de
verificar, **EL ARRENDATARIO** garantizará su pago. Mediante provisión proporcional y equivalente al
promedio de sus dos (2) últimos consumos según la facturación respectiva No será válida ni se
entenderá como entrega formal y material del inmueble arrendado la que se realice por medios
diferentes a los estipulados en la ley o en el presente contrato. **VIGÉSIMA QUINTA - GASTOS.-** **EL**
ARRENDATARIO pagará todos los gastos que ocasione el presente contrato, incluidos los que se

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
PARA INMUEBLE DE VIVIENDA URBANA.**

causen con ocasión de su prorroga o renovación llegado el caso, tales como elaboración del contrato Diez por ciento (10%) del primer canon cancelado, papel de seguridad, impuesto de timbre si hubiere lugar a él, etc. **VIGÉSIMA SEXTA ESPACIOS EN BLANCO:** EL ARRENDATARIO faculta expresamente al ARRENDADOR para llenar en este documento los espacios en blanco, especialmente los relacionados con los linderos del inmueble: **LINDEROS:** Los linderos que identifican el inmueble son:

GENERALES

ORIENTE _____

OCCIDENTE _____

NORTE _____

SUR _____

ESPECIALES

CENIT _____

NADIR _____

ORIENTE _____

OCCIDENTE _____

NORTE _____

SUR _____

CLAUSULAS ACLARATORIAS.

EL ARRENDATARIO ESTA AUTORIZADO A SOLICITAR LINEAS TELEFONICAS, A SU NOMBRE Y BAJO SU RESPONSABILIDAD, LAS CUALES DEBE CANCELAR Y/O TRASLADAR AL MOMENTO DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE.

EL ARRENDATARIO NO ESTA AUTORIZADO A SOLICITAR CREDITOS CON CARGO A LAS FACTURAS DE SERVICIOS PUBLICOS.

EL ARRENDATARIO CANCELARA AL ARRENDADOR MENSUALMENTE LA SUMA DE UN MILLON QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS MDA/CTE (\$ 1.555.200.000.00) CORRESPONDIENTE A CANON DE ARRENDAMIENTO Y CUOTA DE ADMINISTRACION. EL ARRENDADOR SE HARA CARGO DEL PAGO DIRECTO DE LA ADMINISTRACION.

EL ARRENDATARIO NO ESTA AUTORIZADO PARA TENER MASCOTAS DENTRO DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO.

Para constancia se firma por las partes y ante dos (2) testigos hábiles, el **ONCE (11)** día del mes de **JULIO** Para efectos de recibir notificaciones judiciales y extrajudiciales, las partes en cumplimiento del Art. 12 de la Ley 820 de 2003, a continuación y al suscribir este contrato proceden a indicar sus respectivas direcciones.

EL ARRENDADOR.

MONICA AFANADOR FLOREZ
C.C.

1020751526 TEL 4652264 CEL 3103377406

Dir. Notificación Av. C. 15 # 1144 - 10 apto 404. E.MAIL MONIC215@hotmail.com

FIRMA: M. Afanador F.



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
PARA INMUEBLE DE VIVIENDA URBANA.**

EL ARRENDATARIO.

INGRIDH REINA FRANCO

C.C.

2007.386

TEL 3164203869

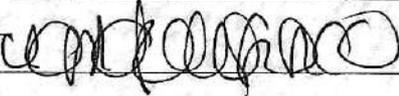
CEL 3164203869

Dir.

Notificación CA 57 # 172-02 int 5

E,MAIL irfrancoyvidras@gmail.com

FIRMA:





DEUDOR SOLIDARIO

CATALINA REINA FRANCO

C.C.

51908678

TEL 3114633600

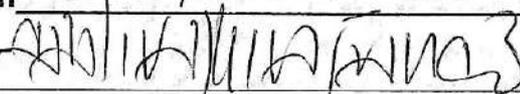
CEL 3114633600

Dir.

Notificación CA 57 # 172-02 int 5

E,MAIL calyremu@gmail.com

FIRMA:





CIPRIANO PEÑA CHIVATA

C.C.

79149318 Bta

TEL 3125330281

CEL 3213113708

Dir.

Notificación Tram 80 # 215-80

E,MAIL cipecha-33@hotmail.com

FIRMA:





TESTIGO. No 1

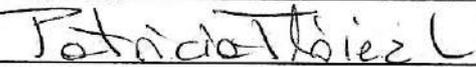
Nombre

Patricia López L

CC. No.

51572478

FIRMA:



TESTIGO. No 2

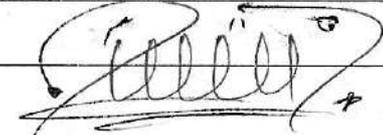
Nombre

Juan Manuel Ramos C.

CC. No.

791717.525 Bta

FIRMA:



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: Bogotá D.C., Junio 01 de 2017.

ARRENDADOR:

Nombre e identificación: María Miryam Franco C.C. 41'326.828 de Bogotá

ARRENDATARIO:

Nombre e identificación: Juan Manuel Ramos Combariza C.C. 79'717.525 de Bogotá

Dirección del Inmueble: Cra 57 #172-02 Int. 5

Precio o canon: \$1'000.000.00

Término de duración del contrato: 9 Meses

Fecha de iniciación del contrato: Junio 01 de 2017

Además de las anteriores estipulaciones, las partes convienen las siguientes cláusulas: **PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO:** Mediante el presente contrato, el Arrendador se obliga a conceder al Arrendatario el goce del inmueble urbano destinado a vivienda, el Arrendatario pagará por este goce el canon o renta estipulado. **SEGUNDA. PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO:** El Arrendatario se obliga a pagar al Arrendador por el goce del inmueble y demás elementos el precio o canon acordado en: Bogotá, la suma de Un (1) Millón de pesos M/Cte. (\$1'000.000.00) dentro de los primeros Cinco (5) días de cada mes, al Arrendador o a su orden. El canon podrá ser incrementado anualmente de acuerdo con el porcentaje autorizado legalmente (IPC). Si el canon se pagare en cheque, el canon se considera satisfecho en la fecha de pago sólo una vez que el banco haga el respectivo abono siempre y cuando el cheque haya sido presentado en tiempo para su pago al respectivo banco. **TERCERA. DESTINACIÓN:** El Arrendatario se compromete a darle al inmueble el uso para vivienda de él y su familia y no podrá darle otro uso, ni ceder, ni transferir el Arrendamiento sin la autorización escrita del Arrendador. El incumplimiento de esta obligación, dará derecho al Arrendador para dar por terminado este contrato y exigir la entrega del inmueble. En caso de cesión o subarriendo, el Arrendador podrá celebrar un nuevo contrato de arriendo con los usuarios reales, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a los cuales renuncia expresamente el Arrendatario. **CUARTO. RECIBO Y ESTADO:** El Arrendatario declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al recorrido e inspección del mismo, en el mismo se determinan los servicios, cosas y usos conexos. El Arrendatario se obliga a la terminación del contrato a devolver al Arrendador el inmueble en el mismo estado que lo recibió, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y el uso legítimo del bien arrendado. **QUINTA. REPARACIONES:** El Arrendatario tendrá a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la ley y no podrá realizar otras sin el consentimiento escrito del Arrendador. **SEXTA. OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES:** A) Del Arrendador: 1. El Arrendador hará entrega material del inmueble al Arrendatario el día Primero (1º) del mes de Junio del año 2017, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y no pondrá a su disposición los servicios, cosas y usos conexos convenidos en el presente contrato, mediante inventario, del cual se hará entrega al Arrendatario, así como copia del contrato con firmas originales. En caso que el Arrendador no suministre al Arrendatario copia del contrato con firmas originales, será sancionado por la autoridad competente con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento. 2. Mantendrá en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado deservir para el cumplimiento del objeto del contrato. 3. Librará al Arrendatario de toda turbación en el goce del inmueble 4. Hacer las reparaciones necesarias del

bien objeto del arriendo, y las locativas pero sólo cuando estas provinieren de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.

Parágrafo: Cuando sea procedente, por tratarse de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal el Arrendador hará entrega al Arrendatario de una copia del reglamento interno de propiedad horizontal al que se encuentre sometido el inmueble.

5. Cuando se trate de vivienda compartida, mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas y servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles al Arrendatario, y garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda.

6. Expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, cuantía y período al cual corresponde el pago de Arrendamiento, so pena que sea obligado, en caso de renuncia por la autoridad competente.

7. Las demás obligaciones contenidas en la ley.

B) Del Arrendatario:

1. Pagar al Arrendador en el lugar y término convenido en la cláusula segunda del presente contrato, el precio del arrendamiento. Si el Arrendador se rehusa a recibir el canon o renta, el Arrendatario cumplirá su obligación consignando dicho pago en la forma prevista en el artículo 10 de la ley 820 de 2003.

2. Gozar del inmueble según los términos y espíritu de este contrato.

3. Velar y cuidar por la conservación del inmueble y de las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daño o deterioro distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones del caso.

4. Cumplir con las normas consagradas en el reglamento de propiedad horizontal, si estuviere sometido a dicho régimen.

5. Restituir el inmueble a la terminación del contrato, en el estado en que le fue entregado salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo y poniéndolo a disposición del Arrendador. El Arrendatario restituirá el inmueble con todos los servicios públicos domiciliarios el día y a paz y salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente pero causadas en vigencia del contrato. En ningún caso el Arrendador será responsable por el pago de servicios o conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por el Arrendatario, salvo pacto expreso entre las partes.

6. No hacer mejoras al inmueble distintas de las locativas, sin autorización del Arrendador. Si las hiciere serán propiedad de este.

SEPTIMA. TERMINACION DEL CONTRATO: Son causales de terminación unilateral del contrato, las de ley y especialmente las siguientes:

I. Por parte del Arrendador:

1. La no cancelación por parte del Arrendatario del precio del canon y reajustes dentro del término estipulado del mismo.

2. La no cancelación de los servicios públicos que ocasione la desconexión o pérdida del servicio, o del pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del Arrendatario.

3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble, o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento expreso del Arrendador.

4. Las mejoras, cambios y ampliaciones que se hagan al inmueble sin autorización expresa del Arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del Arrendatario.

5. La incursión reiterada del Arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad de policía.

6. La violación por el Arrendatario de las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a este régimen.

7. El Arrendador, con el incumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la ley 820 podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas previo aviso escrito dirigido al Arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el Arrendatario estará obligado a restituir el inmueble.

8. El Arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término

1
2
3
4
5

inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al Arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento: a) cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un (1) año b) cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación c) cuando haya de entregarse el cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. En este último caso el Arrendador deberá indemnizar con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento. Cuando se trate de las causas previstas en los literales a), b) y c), el Arrendador acompañara al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por la compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor del Arrendatario por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de restitución. Cuando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el procedimiento establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003. De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. II. Por parte del Arrendatario: 1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del Arrendador o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el Arrendatario podrá optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como Arrendatario. 2. La incursión reiterada del Arrendador en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el Arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobado ante la autoridad policiva. 3. El desconocimiento por parte del Arrendador de los derechos reconocidos al Arrendatario por ley o el contrato. 4. El Arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido al Arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento y siguiendo el procedimiento que trata el artículo 25 de la ley 820 de 2003. Cumplidas estas condiciones el Arrendador estará obligado a recibir el inmueble, si no lo hiciere, el Arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente con el procedimiento del artículo 24 de la ley 820 de 2003, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente. 5. El Arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando de previo aviso escrito al Arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el Arrendatario no estará obligado a invocar causal alguna diferente a su plena voluntad, ni deberá indemnizar al Arrendador. De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. **Parágrafo:** No obstante, las partes en cualquier momento y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato sin pago de indemnización alguna. **OCTAVA. MORA:** Cuando el Arrendatario incumpliere el pago de la renta en la oportunidad, lugar y forma acordada en la cláusula segunda, el arrendador podrá hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble. **NOVENA. CLAUSULA PENAL:** Salvo lo que la ley disponga para ciertos casos, el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, el constituirá en deudora de la otra por la suma de Un (1) salarios

mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin menoscabo del pago de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. En caso de mora en el pago del canon de arriendo, el (los) Arrendador (es) podrá (n) cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos, la pena aquí pactada, los servicios dejados de pagar por el Arrendatario, la indemnización de perjuicios, bastando para ello la sola afirmación del incumplimiento y estimación de los perjuicios y la presentación de este contrato. El Arrendatario renuncia desde ya a cualquier tipo de constitución en mora que la ley exija par que le sea exigible la pena e indemnización que trata esta cláusula. **DECIMA. PRORROGA:** El presente contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y, que el Arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados por el artículo 6º de la ley 820 de 2003.

DECIMA PRIMERA. GASTOS: Los gastos que cause la firma el presente contrato serán a cargo de: El Arrendatario **DECIMA SEGUNDA. DERECHO DE RETENSIÓN:** En todos los casos en los cuales el Arrendador deba indemnizar al Arrendatario, éste no podrá ser privado del inmueble arrendado sin haber recibido el pago previo de la indemnización correspondiente o sin que se le hubiera asegurado debidamente el importe de ella por parte del Arrendador. **DECIMA TERCERA. COARRENDATARIOS:** Para garantizar al Arrendador el cumplimiento de sus obligaciones, el Arrendatario tiene como coarrendatario a _____ (N/A) _____ mayor y vecino de _____ (N/A) _____, identificado con cédula de ciudadanía número _____ (N/A) _____, quien declara que se obliga solidariamente con el Arrendador durante el término de duración del contrato y el de sus prórrogas y por el término que permanezca el inmueble en poder de éste.

En constancia firman las partes comprometidas en la presente relación contractual, el día Primero (1º) de Junio de 2017.


Manuel Amador
El Arrendador
c.c. 41 326 828 etc


[Signature]
El Arrendatario
c.c. 79'717.525 Bta.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO PARA VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: Bogotá, 09 de Marzo de 2018

ARRENDADOR:	MAGDA CORTES VARGAS con C.C. No. 52.475.016 de Bogotá
ARRENDATARIO:	INGRIDH REINA FRANCO con C.C. No. 52.007.386 de Bogotá

CONDICIONES GENERALES

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato el arrendador concede al arrendatario el goce del inmueble que adelante se identifica por su dirección, de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado.

SEGUNDA: DIRECCION DEL INMUEBLE: CL 118 # 53B - 25 IN 2 AP 505 URBANIZACION LA ALHAMBRA EDIFICIO ALGECIRAS en la ciudad de Bogotá. Este inmueble está identificado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá con la Matrícula Inmobiliaria número 50N-994691.

TERCERA: LINDEROS DEL INMUEBLE ARRENDADO: Los linderos se relacionan en hoja anexa, que hace parte integral de este contrato. **PARAGRAFO:** No obstante el área y linderos, dicho inmueble se entrega como cuerpo cierto y no por cabida.

CUARTA: DESTINACION: El arrendatario se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para vivienda.

QUINTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: \$ 1.200.000, Un millón doscientos mil pesos m/cte. mensuales, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada período mensual, por anticipado, al arrendador o a su orden.

SEXTA: INCREMENTOS DEL PRECIO: Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que se efectúe el incremento. Al suscribir este contrato el arrendatario y los deudores solidarios quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo.

SEPTIMA: CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN: Se obliga también el arrendatario a pagar al arrendador o a su orden la suma de \$ 320.000, Trescientos veinte mil pesos m/cte. mensuales, por concepto de cuota mensual de Administración, en forma anticipada dentro de los Cinco (5) primeros días de cada mes calendario. Este valor se reajustará automáticamente el día que autorice la Copropiedad o Acta de propietarios, sin necesidad de requerimiento alguno, en una proporción igual a la decidida en la junta de propietarios. El Arrendatario estará obligado a pagar el reajuste con la respectiva retroactividad, señalada por la copropiedad. El arrendatario y los deudores solidarios renuncian expresamente a los requerimientos para constitución en mora respecto de esta obligación pecuniaria. **PARÁGRAFO:** El Arrendatario conoce, acepta y se obliga a cumplir el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal y/o del Manual de Convivencia del cual recibe una copia a la firma de este contrato.

OCTAVA: LUGAR PARA EL PAGO: El arrendatario pagará el precio del arrendamiento y las cuotas de administración al arrendador en la CUENTA DE AHORROS No. 28391494624 de Bancolombia a nombre de _____. Para efectos de cumplimiento del pago, EL ARRENDATARIO se obliga a enviar

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO PARA VIVIENDA URBANA

a la dirección de notificación de EL ARRENDADOR dentro de los primeros 5 días de cada período mensual, la consignación original con sello de caja del respectivo Banco. Queda establecido que los períodos mensuales son indivisibles, y por lo tanto EL ARRENDATARIO debe pagar el canon pactado en su totalidad, cualquiera que sea el número de días que ocupe el inmueble durante el período respectivo. **PARAGRAFO:** SI EL ARRENDADOR ha efectuado la correspondiente reclamación a SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A., por incumplimiento del contrato. El Arrendatario o cualquiera de los deudores solidarios deberán pagar directamente en la cuenta y en los términos que le indique la Compañía Aseguradora o a su delegada.

NOVENA: VIGENCIA DEL CONTRATO: Doce (12) meses, que comienzan a contarse el día 16 de Marzo de 2018.

DECIMA: PRÓRROGAS: Vencido el primer término de la vigencia de este contrato, a menos que alguna de las partes haya comunicado a la otra con una antelación no menor a tres meses y por correo certificado su intención de darlo por terminado, el contrato se considerará prorrogado por la misma vigencia y en las mismas condiciones inicialmente pactadas.

DÉCIMA PRIMERA: SERVICIOS: Estarán a cargo del arrendatario los servicios públicos domiciliarios: **Acueducto, Aseo y Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Natural.** Los servicios de carácter privado, tales como antena parabólica, televisión satelital o por cable, Internet, Banda Ancha, avisos en páginas amarillas o cualquier otro, serán responsabilidad directa y exclusiva del arrendatario sobre lo cual EL ARRENDADOR no confiere autorización ni solidaridad alguna para su instalación y costos de servicio. EL ARRENDADOR no autoriza a EL ARRENDATARIO para adquirir créditos, pólizas fúnebres, periódicos, revistas y/o periódicos, electrodomésticos y demás mediante las facturas de los servicios públicos. El presente documento, junto con los recibos cancelados por el arrendador, constituye título ejecutivo para cobrar judicialmente al arrendatario y sus garantes los servicios que dejaren de pagar siempre que tales montos correspondan al período en el que estos tuvieron en su poder el inmueble.

DÉCIMASEGUNDA: COSAS O USOS CONEXOS: Además del inmueble identificado y descrito anteriormente tendrá el arrendatario derecho de goce sobre las siguientes cosas y usos: Garaje # 3, Depósito # 39.

DÉCIMA TERCERA: CLAUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del arrendatario o del arrendador de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el incumplimiento en el pago de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor de la otra parte por una suma equivalente al duplo del precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el arrendador o el arrendatario podrán pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el arrendatario o sus deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

DÉCIMA CUARTA: ESPACIOS EN BLANCO: El arrendatario faculta expresamente al arrendador para llenar en documentos adjuntos a este contrato los espacios en blanco, referente al inventario, linderos, actualización de nomenclatura, y recibo de inmueble.

DÉCIMA QUINTA: REQUERIMIENTOS: El arrendatario y los deudores solidarios que suscriben este contrato renuncian expresamente a los requerimientos de que trata el artículo 2007 del Código Civil, y en general a los que consagre cualquier norma sustancial o procesal para efectos de la constitución en mora.

DÉCIMA SEXTA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA: El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO PARA VIVIENDA URBANA

prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. La terminación unilateral por parte del arrendatario en cualquier otro momento solo se aceptará previo el pago de una indemnización equivalente al precio de tres(3) meses de arrendamiento que esté vigente en el momento de entrega del inmueble.

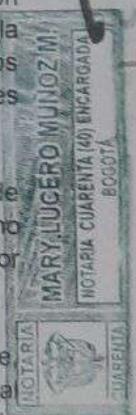
DÉCIMA SEPTIMA: CAUSALES DE TERMINACIÓN: A favor del arrendador serán las siguientes: a) La cesión o subarriendo. b) El cambio de destinación del inmueble, c) El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato. d) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrario a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes. e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador. f) La no cancelación oportuna de los servicios públicos a cargo del arrendatario. g) La no cancelación del valor de las cuotas de administración, dentro del término pactado. h) Las demás previstas en la ley.

A Favor del arrendatario serán las siguientes: a) La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del arrendador o porque incurra en mora en pagos que estuvieran a su cargo. En Estos casos del arrendatario podrá optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario. b) La incursión reiterada del arrendador en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva. c) El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la Ley o contractualmente. d) El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando de previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, conforme indique en la cláusula de preaviso para la entrega. De no mediar por escrito el preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicial pactado.

DÉCIMA OCTAVA: CESIÓN DE LOS DERECHOS: Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el arrendatario se obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 3 del artículo 528 del Código de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad del arrendatario no cesará con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el Registro Mercantil. **PARAGRAFO:** Podrá el arrendador ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del arrendatario y de los deudores solidarios a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a ellos se notifique tal cesión.

DÉCIMA NOVENA: RECIBO Y ESTADO: El arrendatario declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que hace parte del mismo, y que en el mismo estado lo restituirá al arrendador a la terminación del arrendamiento, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas, salvo el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo.

VIGÉSIMA: MEJORAS: No podrá el arrendatario ejecutar en el inmueble mejoras de ninguna especie excepto las reparaciones locativas, sin el permiso escrito del arrendador. Si se ejecutaren accederán al propietario del inmueble sin indemnización para quien las efectuó. El arrendatario renuncia expresamente a descontar de la renta el valor de las reparaciones indispensables, a que se refiere el artículo 27 de la Ley 820 de 2003. **PARAGRAFO: Las reparaciones locativas** son aquellas que están a la vista del inmueble y en uso por el arrendatario, ejemplo: tomas, bombillos, llaves, puertas, chapas, botones de estufa, etc. (cuando se hace entrega del inmueble al arrendatario según inventario, están funcionando, pero por el uso, se dañan), están a cargo del Arrendatario, por Ley, y este las debe reparar con su propio gasto, no se pueden descontar del canon de arrendamiento. **Las reparaciones**



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO PARA VIVIENDA URBANA

Indispensables por el contrario, si le corresponden al Arrendador. Se entiende por reparaciones indispensables, los daños al inmueble de las cosas que están adheridas al inmueble y que se entregaron al arrendatario en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, ejemplo: las instalaciones eléctricas, los calentadores de agua, cambio de tubería, tejas rotas, las humedades, goteras, etc. El arrendatario las debe informar al arrendador para que este las repare.

VIGÉSIMA PRIMERA: DEUDOR SOLIDARIO.- El suscrito:

CIPRIANO PEÑA CHIVATA con C.C. N° 79.149.318 de Bogotá

Por medio del presente documento me declaro deudor del ARRENDADOR en forma solidaria e indivisible junto con el Arrendatario **INGRIDH REINA FRANCO** de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta la restitución real del inmueble al arrendador, por concepto de: Arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cláusulas penales, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por el arrendador a cualquiera de los obligados, por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renuncio expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumo el carácter de fiador, ni arrendatario del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **INGRIDH REINA FRANCO** y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble el deudor solidario pueda hacer entrega válidamente del inmueble al arrendador o a quien éste señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este exclusivo efecto el arrendatario otorga poder amplio y suficiente al deudor solidario en este mismo acto y al suscribirse el presente contrato. **PARAGRAFO: CESIÓN DEL CONTRATO.-** El deudor solidario acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que el ARRENDADOR haga respecto del presente contrato y ratifican su voluntad de que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el solo envío de la nota de cesión acompañada de copia simple del contrato, por servicio postal autorizado, a la dirección que aparece registrada en este contrato al pie de sus respectivas firmas.

VIGÉSIMA SEGUNDA: AUTORIZACIÓN: El Arrendatario y los deudores solidarios autorizan expresamente, de manera libre y desde el momento mismo de la firma del contrato a EL ARRENDADOR y a INVESTIGACIONES Y COBRANZAS EL LIBERTADOR S.A., para incorporar, reportar, procesar, consultar y divulgar en Bancos de datos la información que se relacione con este contrato o que de él se derive, especialmente cualquier incumplimiento relativo a las obligaciones contraídas. Para efectos de esta autorización EL ARRENDADOR puede actuar directamente o a través de INVESTIGACIONES Y COBRANZAS EL LIBERTADOR S.A. La misma autorización se extiende a cualquier eventual cesionario ó subrogatario de las obligaciones derivadas de este contrato.

VIGÉSIMA TERCERA: TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES Y AUTORIZACIÓN.- En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 1581 de 2012, le informamos que los datos de carácter personal que Usted suministre en virtud del presente contrato de arrendamiento, serán objeto de tratamiento por parte de El Arrendador con todo lo que autorice esta Ley. El Arrendador se compromete a implementar todas las medidas necesarias para garantizar un tratamiento idóneo de los datos personales y a cumplir con las disposiciones vigentes en la materia. Los derechos que le asisten como Titular son los establecidos en la Ley 1581 de 2012 (Ley General de Protección de Datos) y la Ley 1266 de 2008 (Ley Especial para el hábeas data financiero y crediticio), los cuales se resumen en actualización, rectificación, cancelación y oposición de información de conformidad con lo señalado en la normatividad vigente en la materia que le sea aplicable. En consecuencia, al suscribir este contrato el ARRENDATARIO y los DEUDORES SOLIDARIOS confirman su plena voluntad de AUTORIZAR EXPRESAMENTE al ARRENDADOR para realizar el Tratamiento de los datos personales que han suministrado a éste, bien directamente o bien a través de alguna empresa evaluadora de riesgos. Igualmente aceptan que conocen sus derechos en materia de protección de datos los cuales podrán ejercitar mediante correo físico dirigido al Arrendador.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO PARA VIVIENDA URBANA

VIGÉSIMA CUARTA: ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir este contrato el arrendatario faculta expresamente al arrendador para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes o que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. La misma facultad tendrán los deudores solidarios en caso de abandono del inmueble para efectos de restituirlo al arrendador. Esta autorización también aplica cuando por el abandono que haga el arrendatario al inmueble, se causen facturas por los servicios públicos con los que se entregó el inmueble, los cuales indiquen pago inmediato y/o reconexión por no pago.

VIGÉSIMA QUINTA: EXENCION DE RESPONSABILIDAD: EL ARRENDATARIO asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones del mismo, o a los inmuebles y enseres y dotaciones de los vecinos y de los terceros, cuando estos provengan o sean causados por EL ARRENDATARIO, por sus empleados o por descuido o negligencia de cualquiera de los mismos, tales como dejar abiertas llaves del agua o las luces prendidas etc., en cualquier de los casos se compromete a controlar los daños hasta tanto se le dé solución definitiva por quien corresponda. EL ARRENDADOR NO ASUME responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que EL ARRENDATARIO pueda sufrir por causas atribuibles a terceros, por robos, ni por siniestros causados por incendio o inundación. Serán de cargo, costo y obligaciones de EL ARRENDATARIO las medidas de seguridad del inmueble objeto de este contrato.

VIGÉSIMA SEXTA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: Son obligaciones del arrendador: a) Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos. b) Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.

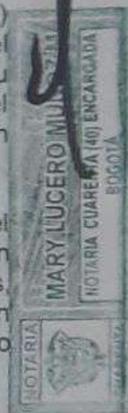
VIGÉSIMA SEPTIMA: MERITO EJECUTIVO DEL CONTRATO.- Las partes acuerdan que el documento que contiene el contrato, presta merito ejecutivo para efectos extrajudiciales y judiciales, con relación a todas las obligaciones que de éste se deriven, sin importar que la exigibilidad de las mismas, se haga con posterioridad a la restitución del inmueble. Los efectos del título ejecutivo se extenderán aún después de la restitución y hasta el cumplimiento total de las obligaciones a cargo del Arrendatario y Deudores Solidarios.

CLAUSULAS ADICIONALES:

ENTREGA DE COPIAS: A la firma de este documento el Arrendatario certifica haber recibido una copia de este contrato con firmas originales y una copia simple de la parte normativa del Reglamento de Propiedad Horizontal (Sólo si el inmueble arrendado pertenece a este régimen) y los deudores solidarios certifican haber recibido una copia con firmas originales de este contrato, conforme lo prevé los numerales 3 y 4 del Art. 8 de la ley 820 de 2003.

NOTIFICACIONES JUDICIALES: Para efectos de notificaciones judiciales y extrajudiciales, relacionadas directa e indirectamente con el contrato de arrendamiento las partes acuerdan que serán las que se registren debajo de sus firmas y se obligan a informar por escrito a la otra parte, a través de servicio postal autorizado cualquier cambio de dirección. (Art. 12 ley 820 de 2003).

Para constancia se firma por las partes Hoy, 09 de Marzo de 2018.



GIN
cia

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLO DESTINADO PARA VIVIENDA URBANA

ARRENDADOR

MAGDA CORTES VARGAS
C.C. No. 52.475.016 de Bogotá

Dirección de Notificaciones:

Calle #20-26

Teléfono: 3176650491

Correo Electrónico:

magditacort@gmail.com



HUELLA DACTILAR

ARRENDATARIO

INGRIDH REINA FRANCO
C.C. No. 52.007.386 de Bogotá

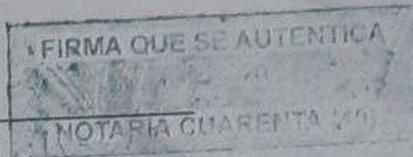
Dirección de Notificaciones:

CALLE 20 #7-08 PUO 10

Teléfono: 3164203869

Correo Electrónico:

infraconlasyndicas@gmail.com



HUELLA DACTILAR



DEUDOR SOLIDARIO

CIPRIANO PEÑA CHIVATA
C.C. N° 79.149.318 de Bogotá

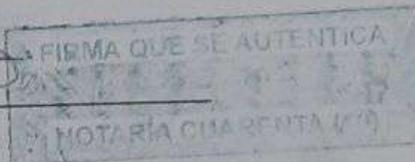
Dirección de Notificaciones:

72000 80 # 215-30 LADO 18

Teléfono: 321 311 5208

Correo Electrónico:

cipriano-33@hotmail.com



HUELLA DACTILAR

Esta hoja hace parte integral del contrato de arrendamiento firmado entre el arrendador MAGDA CORTES VARGAS y el arrendatario INGRIDH REINA FRANCO



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: BOGOTÁ, 10 DE SEPTIEMBRE DE 2021

ARRENDADOR (ES): LIDIA MERYAM FRANCO

Nombre e identificación: D. 326.828 DE STA

Nombre e identificación

ARRENDATARIO (S): JUAN MANUEL RAMOS COMBARIZA

Nombre e identificación: 79.717.525 DE DTA

Nombre e identificación: INGRIDH REINA F. C.C. 52.007.386 DE STA

Dirección del inmueble: CAL 57 #172-02 INT 5

Precio o canon: L. 000.000.00

(\$ 1.000.000)

Avalúo Catastral:

(\$)

Término de duración del contrato: 1 AÑO

() Año (s).

Fecha de iniciación del contrato: Día 10

() Mes SEPTIEMBRE

Año 2021

()

El inmueble consta de los servicios de: AGUA, LUZ, TELEFONO e INTERNET (ARRENDATARIO)

Cuyo pago corresponde a:

Además de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas:

PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato, el (los) arrendador (es) se obliga (n) a conceder a el (los) arrendatario (s) el goce del inmueble urbano destinado a vivienda cuyos linderos se determinan en la cláusula décima quinta de este contrato junto con los demás elementos que figuran en inventario separado firmado por las partes, y el (los) arrendatario (s), a pagar por este goce el canon o renta estipulado. **SEGUNDA. - PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO:** El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a pagar a el (los) arrendador (es) por el goce del inmueble y demás elementos, el precio o canon acordado en BOGOTÁ, la suma de UN MILLÓN DE PESOS M(CTE) (\$ 1.000.000) dentro de los primeros CINCO (5) días de cada período contractual, a el (los) arrendador (es) o a su orden. El canon podrá ser incrementado anualmente de acuerdo con el porcentaje autorizado legalmente. Si el canon se pagare en cheque, el canon se considera satisfecho en la fecha de pago sólo una vez que el banco haga el respectivo abono siempre y cuando el cheque haya sido presentado en tiempo para su pago al respectivo banco. **TERCERA. - DESTINACION:** El (Los) arrendatario (s) se compromete (n) a darle al inmueble el uso para vivienda de él (ellos) y su (s) familia (s), y no podrá (n) darle otro uso, ni ceder, ni transferir el arrendamiento sin la autorización escrita de el (los) arrendador (es). El incumplimiento de esta obligación, dará derecho a el (los) arrendador (es) para dar por terminado este contrato y exigir la entrega del inmueble. En caso de cesión o subarriendo por parte de el (los) arrendatario (s), el (los) arrendador (es) podrá dar por terminado el contrato y exigir la entrega del inmueble, o podrá (n) celebrar un nuevo contrato de arriendo con los usuarios reales, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a los cuales renuncia (n) expresamente el (los) arrendatario (s). **CUARTA. - RECIBO Y ESTADO:** El (Los) arrendatario (s) declara (n) que ha (n) recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que se adjunta, el cual hace parte de este contrato; en el mismo se determinan los servicios, cosas y usos conexos. El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a la terminación del contrato a devolver al (los) arrendador (es) el inmueble en el mismo estado que se recibió, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y el uso legítimo del bien arrendado. **QUINTA. - REPARACIONES:** El (los) arrendatario (s) tendrá (n) a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la Ley y no podrá (n) realizar otras sin el consentimiento escrito de el (los) arrendador (es). En caso que el (los) arrendatario (s) realice (n) reparaciones indispensables no locativas que se causen sin su culpa, a menos que las partes acuerden otra cosa, podrá (n) el (los) arrendatario (s) descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta, sin que tales descuentos excedan el treinta por ciento (30%) del valor de la misma. Si el costo de las reparaciones fuere mayor, el (los) arrendatario (s) puede (n) descontar periódicamente hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total. **SEXTA. - OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES:** a) De el (los) arrendador (es): 1. El (Los) arrendador (es) hará (n) entrega material del inmueble a el (los) arrendatario (s) el día 10 () del mes de SEPTIEMBRE del año 2021 () en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y pondrá (n) a su disposición los servicios, cosas y usos conexos convenidos en el presente contrato, mediante inventario, del cual hará entrega a el (los) arrendatario (s), así como copia del contrato con firmas originales. En caso que el (los) arrendador (es) no suministre (n) a el (los) arrendatario (s) copia del contrato con firmas originales, será (n) sancionado (s) por la autoridad competente con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento. 2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato. 3. Librará (n) a el (los) arrendatario (s) de toda turbación en el goce del inmueble. 4. Hacer las reparaciones necesarias del bien objeto del arriendo, y las locativas pero sólo cuando estas provinieren de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. **Parágrafo.** Cuando sea procedente, por tratarse de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal el (los) arrendador (es) hará (n) entrega a el (los) arrendatario (s) de una copia del reglamento interno de propiedad horizontal al que se encuentre sometido el inmueble. 5. Cuando se trate de vivienda compartida, mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas y servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a el (los) arrendatario (s), y garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda. 6. Expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, cuantía y período al cual corresponde el pago del arrendamiento, so pena que sea (n) obligado (s), en caso de renuncia, por la autoridad competente. 7. Las demás obligaciones contenidas en la ley b) De el (los) arrendatario(s): 1. Pagar a el (los) arrendador (es) en el lugar y término convenido en la cláusula segunda del presente contrato, el precio del arrendamiento. Si el (los) arrendador (es) se rehúsa (n) a recibir el canon o renta, el (los) arrendatario (s) cumplirá (n) su obligación consignando dicho pago en la forma prevista en el artículo 10 de la ley 820 de 2003. 2. Gozar del inmueble según los términos y espíritu de este contrato. 3. Velar y cuidar por la conservación del inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daño o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones del caso. 4. Cumplir con las normas consagradas en el reglamento de propiedad horizontal, si estuviere sometido a dicho régimen. 5. Restituir el inmueble a la terminación del contrato, en el estado en que le (s) fue entregado salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo y poniéndolo a disposición de el (los) arrendador (es). El (Los) arrendatario (s) restituirá (n) el inmueble con todos los servicios públicos domiciliarios totalmente al día y a paz y salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga (n) a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente pero causadas en vigencia del contrato. En ningún caso el (los) arrendador (es) será (n) responsable (s) por el pago de servicios o conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por el (los) arrendatario (s), salvo pacto expreso entre las partes. 6. No hacer mejoras al inmueble distintas de las locativas, sin autorización de el (los) arrendador (es). Si las hiciera (n) serán de propiedad de este. 7. El (Los) arrendador (es) se obliga (n) a promover y el (los) arrendatario (s) se comprometen a permitir la Revisión Técnica Reglamentaria de las instalaciones de gas natural realizada por la empresa y de los elementos que de este servicio dependan, y entregando al arrendador el documento donde consta el servicio, si el inmueble tiene este servicio público. Será de cargo de el (los) arrendador (es) el costo de dicha revisión y del reemplazo o reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueron de el (los) arrendatarios este (os) deberá sufragar dicho (s) costo (s). **SÉPTIMA. - TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Son causales de terminación unilateral del contrato, las de ley y especialmente las siguientes: 1. Por parte de el (los) arrendador (es): 1. La no cancelación por parte de el (los) arrendatario (s) del precio del canon y reajustes dentro del término estipulado del mismo. 2. La no cancelación de los servicios públicos que ocasione la desconexión o pérdida del servicio, o del pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo de el (los) arrendatario (s). 3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión



7 702124 012978 >

© Legis. Prohibida toda reproducción total o parcial, sin la expresa autorización escrita de Legis. Bajo cualquier medio electrónico o por internet, sin perjuicio de los sanciones civiles y penales establecidas en la Ley 400 del 2009.

del contrato o del goce del inmueble, o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento expreso de el (los) arrendador (es). 4. Las mejoras, cambios y ampliaciones que se hagan al inmueble sin autorización expresa de el (los) arrendador (es) o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte de el (los) arrendatario (s). 5. La incursión reiterada de el (los) arrendatario (s) en procedimientos que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen alguna contravención, debidamente comprobados ante la autoridad de policía. 6. La violación por el (los) arrendatario (s) de las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a este régimen. 7. El (Los) arrendador (es), con el cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003 podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendatario (s) estará (n) obligado (s) a restituir el inmueble. 8. El (Los) arrendador (es) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento: a) Cuando el (los) propietario (s) o poseedor (es) del inmueble necesitare (n) ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor a un (1) año; b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación; c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa, d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. En este último caso el (los) arrendador(es) deberá (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s) con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento. Cuando se trate de las causas previstas en los literales a), b) y c), el (los) arrendador (es) acompañará (n) al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por la compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor de el (los) arrendatario (s) por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de restitución. Cuando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el procedimiento establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003. De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. II. Por parte de el (los) arrendatario (s): 1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de el (los) arrendador (es) o porque incurra (n) en mora en los pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el (los) arrendatario (s) podrá (n) optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario (s). 2. La incursión reiterada de el (los) arrendador (es) en procedimientos que afecten gravemente el disfrute cabal por el (los) arrendatario (s) del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policíaca. 3. El desconocimiento por parte de el (los) arrendador (es) de los derechos reconocidos a el (los) arrendatario (s) por la Ley o el contrato. 4. El (los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento y siguiendo el procedimiento que trata el artículo 25 de la ley 820 de 2003. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendador (es) estará (n) obligado (s) a recibir el inmueble, si no lo hiciere (n), el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente con el procedimiento del artículo 24 de la ley 820 de 2003, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente. 5. El (Los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando de (n) previo aviso escrito a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el (los) arrendatario (s) no estará (n) obligado (s) a invocar causal alguna diferente a su plena voluntad, ni deberá (n) indemnizar a el (los) arrendador (es). De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. Parágrafo: No obstante, las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato sin pago de indemnización alguna. OCTAVA. - MORA: Cuando el (los) arrendatario (s) incumpliere (n) el pago de la renta en la oportunidad, lugar y forma acordada en la cláusula segunda, el (los) arrendador (es) podrá (n) hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble. NOVENA. - CLÁUSULA PENAL: Salvo lo que la ley disponga para ciertos casos, el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de

1 SMLV () salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin menoscabo del pago de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. En caso de mora en el pago del canon de arriendo, el (los) arrendador (es) podrá (n) cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos, la pena aquí pactada, los servicios dejados de pagar por el (los) arrendatario (s), la indemnización de perjuicios, bastando para ello la sola afirmación del incumplimiento y estimación de los perjuicios y la presentación de este contrato. EL (Los) arrendatario (s) renuncia (n) desde ya a cualquier tipo de constitución en mora que la ley exija para que le sea exigible la pena e indemnización que trata esta cláusula. DÉCIMA. - PRÓRROGA: El presente contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados por la Ley (Art.6. Ley 820 de 2003). DÉCIMA PRIMERA. - GASTOS: Los gastos que cause la firma del presente contrato serán a cargo de: **ARRENDADOR**

DÉCIMA SEGUNDA. - DERECHO DE RETENCIÓN: En todos los casos en los cuales el (los) arrendador (es) deba (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s), este (os) no podrá (n) ser privado (s) del inmueble arrendado sin haber recibido el pago previo de la indemnización correspondiente o sin que se le hubiere asegurado debidamente el importe de ella por parte de el (los) arrendador (es). DÉCIMA TERCERA. - COARRENDATARIOS: Para garantizar a el (los) arrendador (es) el cumplimiento de sus obligaciones, el(los) arrendatario (s) tiene (n) como coarrendatario (s) a

_____ mayor y vecino de _____, identificado (a) con _____
y _____ mayor y vecino de _____, identificado (a) con _____

quien (es) declara (n) que se obliga (n) solidariamente con el (los) arrendador (es) durante el término de duración del contrato y el de sus prórrogas y por el tiempo que permanezca el inmueble en poder de éste (os). DÉCIMA CUARTA. - El (Los) arrendatario (s) faculta (n) expresamente a el (los) arrendador (es) para llenar en este documento el espacio en blanco destinado a los linderos.

DÉCIMA QUINTA. - LINDEROS DEL INMUEBLE:

DECIMA SEXTA: Las partes firmantes señalan las siguientes direcciones para recibir notificaciones:

En constancia de lo anterior, se firma por las partes el día **DIEZ** (10), del mes de **SEPTIEMBRE** del año **2021** ()

ARRENDADOR **MARIA MICHAL FRANCO** ARRENDATARIO **JUAN ALEXANDER BLANCO C.**

[Firma] **[Firma]**
C. C. o NIT. No **41.326.828** C. C. o NIT. No **79.717.525**

ARRENDATARIO () COARRENDATARIO () COARRENDATARIO **INÉS BLANCO**

[Firma]
C. C. o NIT. No _____ C. C. o NIT. No **52007386**

Marque con una equis (X)

Bogotá D.C. junio 30 de 2015

Señora
LINA MARCELA BETANCUR
Carrera 12 No. 140-43 apto 115
Ciudad

Ref. Notificación terminación contrato de arrendamiento CONJUNTO CEDRALES

Por medio de la presente me permito notificar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito en el inmueble ubicado en la Carrera 12 No. 140-43 apto 115 CONJUNTO CEDRALES suscrito el pasado 14 de noviembre de 2014, con fecha de inicio 16 de noviembre de 2014 hasta el 31 de julio de 2015, fecha de que se realiza la entrega del mismo.

De antemano mil gracias por toda la colaboración prestada durante nuestra permanencia

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Juan Manuel Ramos Combariza', with a stylized flourish at the end.

JUAN MANUEL RAMOS COMBARIZA
ARRENDADOR
C.C. 79.717.525 de Bogotá

Recibió y en constancia firma:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lina Marcela Betancur Gómez', written in a cursive style.

Bogotá D.C Mayo 09 de 2017

Señora:

MONICA AFANADOR FLOREZ

PROPIETARIA INMUEBLE CALLE 127C No. 6^a-40 apto 605 Edificio
URBIBOSQUES

L.C.

Asunto. Entrega inmueble arrendado en CALLE 127C No. 6^a-40 apto 605 Edificio
URBIBOSQUES

En atención a la reunión llevada a cabo por las partes el día 12 de febrero de 2017, por un lado **EL ARRENDADOR** Mónica Afanador Flórez identificada con cédula de ciudadanía No. 1.020.751.526 de Bogotá y por la otra **EL ARRENDATARIO** Ingridh Reina Franco identificada con cédula de ciudadanía No. 52.007.3856 de Bogota; se llegó por mutuo acuerdo entre las mismas, dar por terminado el contrato de arrendamiento para inmueble de vivienda urbana del inmueble ubicado en la Calle 127C No. 6^a-40 apto 605 Edificio URBIBOSQUES el día 31 de mayo de 2017, así las cosas se realizará entrega del mismo a finales del mes de mayo, según lo acordado en dicha reunión.

A partir del momento en que el inmueble arrendado sea entregado al **ARRENDATARIO** y hasta la fecha de su desocupación y entrega al **ARRENDADOR**, serán a cargo del **ARRENDATARIO** el pago de los servicios públicos.

De antemano agradezco su la colaboración y confianza depositadas.

Cordialmente,



INGRIDH REINA FRANCO

Cedula de ciudadanía No. 520007.386

EL ARRENDADOR.



M. Afanador F.

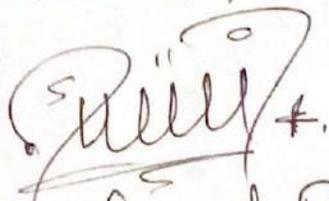
Bogotá. D.C. Febrero 14 de 2018.

Sra.
María Maryam Franco
L.C.

Atentamente me permito informar el término del contrato de arrendamiento y realizar la entrega el próximo 15 de Marzo de 2018.

Agradezco toda la Colaboración.

Cordialmente,



Juan Manuel Ramos Combariza

C.C. 79'717.525 Bta'.

Cra. 57 N° 172-02 Casa 5.

Bogotá D.C. septiembre 06 de 2021

Señora

MAGDA CORTÉS VARGAS

Calle 118 No. 53B-25 interior 2 apto 505

Ciudad

Ref. Solicitud terminación contrato de arrendamiento de inmueble destinado para vivienda urbana

De manera atenta, me permito informarle que a la fecha no ha sido posible que se haga el arreglo locativo de humedad ubicado en el techo del hall interior del apartamento, el cual presenta un hongo bastante amplio y que es causado por filtraciones de agua de la parte superior; esta humedad se está extendiendo a más áreas del inmueble y lo está afectando de manera considerable; es de aclarar que ésta situación se viene presentando desde el año 2018 a la fecha, no obstante los arreglos que han realizado han sido infructuosos y por el contrario el problema se agrava más con el tiempo.

Desafortunadamente esta humedad ya está afectando directamente mi salud dado que permanezco el 100% del tiempo laborando virtualmente dentro del inmueble; se hace necesario precisar que nosotros en calidad de arrendatarios hemos sido consientes de esta situación, teniendo la comprensión solicitada por usted como arrendadora para que este tema fuera solucionado, pero a la fecha no ha sido posible.

Por lo anteriormente expuesto, de manera atenta me permito solicitarle la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado Calle 118 No. 53B-25 interior 2 apto 505 suscrito desde el pasado 16 de marzo de 2018 y hasta el día 16 de octubre de 2021.

Agradezco su comprensión frente a mi solicitud, dado que la afectación de la humedad del apartamento ya trajo consecuencias de salubridad

Cordialmente



INGRIDH REINA FRANCO

ARRENDADORA

C.C. 52.007.386 de Bogotá